

Déclaration de revenus : que déduire de mes revenus locatifs ?

Quels frais et montants déduire de mes revenus fonciers ? Voici une demande récurrente des propriétaires bailleurs. Soyons clair une fois pour toutes. Si vous êtes en copropriété, cette information ne fait pas partie des missions du syndic mais de celles de l'agence locative. Pour autant, vous avez en main tous les éléments grâce à la régularisation annuelle transmise par votre syndic avec la convocation à l'AG.

Un rappel sur le cadre de la déduction possible

Vous êtes imposé au régime réel ? Vous pouvez déduire les frais et charges d'un bien à usage d'habitation que vous louez nu, s'il vous a procuré un revenu foncier. Exit donc les logements vacants ou ceux dont vous vous réservez la disposition.

Les frais et charges déductibles de vos revenus sont :

- les dépenses (travaux) de réparation, d'entretien et d'amélioration,
- les dépenses payées pour le compte des locataires et qui restent à votre charge : vous n'avez pas pu récupérer le remboursement de dépenses et votre locataire est parti,
- les frais de gestion et d'administration : de la rémunération des concierges restant à votre charge, aux frais de gérance, en passant par les frais de procédure,
- les primes d'assurance,
- les impositions récurrentes : taxe foncière, taxe spéciale d'équipement, taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, contribution sur les revenus locatifs lorsqu'elle est due.

Zoom sur les travaux à déduire

De nombreux travaux sont déductibles des revenus fonciers.

Les dépenses de travaux d'amélioration qui apportent au logement loué équipement ou élément de confort nouveau, mieux adapté aux conditions modernes de vie. Ici aucune modification du volume, de la surface habitable ou de la structure du logement. A titre d'exemple : l'installation, le renouvellement d'un chauffage central, la création d'un parking dans la cour de l'immeuble, l'installation d'un ascenseur, le remplacement d'une cuisine...

A savoir : vous louez un local à usage professionnel ? Vous pouvez déduire le montant des dépenses d'amélioration si elles sont destinées à faciliter l'accessibilité et l'accueil des personnes handicapées ou prévues pour protéger les locaux de l'amiante.

Les travaux d'entretien et de réparation à la charge du propriétaire sont déductibles si leur objectif est de maintenir ou remettre en bon état l'immeuble et d'en permettre un usage normal, sans modifier l'équipement initial, l'agencement et la consistance. Ces opérations de réparation dépassent les opérations courantes d'entretien. On parle ici de réfection de façades et peintures, de toitures mais aussi de l'installation électrique, des frais d'études et de diagnostics avant la location...

A savoir : les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont jamais déductibles.

Comment déduire ces dépenses en copropriété ?

Vous avez versé chaque trimestre au syndic des provisions pour charges et travaux. Lors de l'AG et plus particulièrement au moment de l'approbation des comptes, elles ont été régularisées en tenant compte des dépenses réelles.

Vous avez reçu, de votre syndic, un relevé individuel qui indique pour chaque catégorie de dépenses les sommes payées, celles qui restent à régler. Le document précise également la répartition des charges poste par poste. Pour que vos charges de copropriété soient prises en compte par le fisc :

- vous allez déduire les provisions pour charges et travaux votés et payés au syndic en 2018,
- vous allez réintégrer les charges de copropriété que vous avez déduites « à tort » de vos revenus fonciers en 2017. Vous allez les retrouver dans le relevé des charges (AG ayant approuvé les comptes de l'exercice 2017).

Un rappel : les dépenses de travaux d'entretien et de réparation dans les parties communes de l'immeuble sont incluses dans les provisions pour charges (voir votre régularisation annuelle). Tout comme les dépenses d'amélioration réalisées dans un logement neuf ou ancien. Vous devez donc les déduire au titre des provisions pour charges payées dans l'année au syndic et non les déduire en tant que travaux.

A savoir : certaines dépenses d'entretien et de réparation sont à la charge des seuls locataires, y compris en copropriété (art. 1754 du code civil et décret n° 87-713 du 26 août 1987). Elles ne sont pas déductibles de vos loyers même si vous n'en demandez pas le remboursement à votre locataire !

Quid de l'impôt sur les revenus fonciers de 2018 avec le prélèvement à la source ?

Avec la mise en place du prélèvement à la source, des modalités particulières de déduction des charges s'appliquent pour déterminer le revenu foncier régime réel de 2018. Les charges foncières récurrentes liées à des échéances de 2018 (date de leur exigibilité) sont déductibles uniquement en 2018, quelle que soit leur date de leur paiement.

Il s'agit des primes d'assurance, provisions pour charges de copropriété, taxes foncières et taxes annexes, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion, appel des quotes-parts du budget annuel voté en copro. Pour déterminer le revenu foncier de 2018 les dépenses de travaux payées en 2018 s'imputent en totalité en 2018.

A savoir : au moment de remplir votre déclaration (formulaire n° 2044) remplissez bien toutes les cases de la page 5 « Année blanche, pour effacer votre impôt sur les revenus fonciers 2018 ». Vos revenus fonciers non exceptionnels (à reporter en ligne 11 et 21) seront automatiquement annulés. Reportez en lignes 10 et 20 vos revenus bruts fonciers.