

## COMMENT DÉCLARER LES REVENUS FONCIERS ?

Les revenus fonciers provenant d'investissements classiques et Pinel sont imposés soit au régime micro-foncier soit au régime réel :

### Dans le cadre du micro-foncier (régime applicable de plein droit, à défaut d'option pour le régime réel) :

Si les revenus fonciers bruts de votre foyer fiscal sont inférieurs ou égaux à 15 000 €, la base imposable est égale au loyer brut diminué de 30 %.

➤ Les formalités déclaratives sont ainsi simplifiées. Il suffit de déclarer les loyers bruts sur votre déclaration 2042 normale en case **4BE**.

### Dans le cadre du régime réel :

Si les revenus fonciers bruts de votre foyer fiscal sont supérieurs à 15 000 € ou s'ils sont inférieurs, sur option pour 3 ans et de manière irrévocable, la base imposable est égale aux loyers diminués des charges déductibles.

➤ La déclaration de revenus se fait par un formulaire spécifique (2044 ou 2044 spéciale)<sup>(1)</sup>.

## Synthèse

### INVESTISSEMENT LOCATIF CLASSIQUE (DROIT COMMUN)

ANNÉE D'ACQUISITION		ANNÉE DE LIVRAISON (Uniquement dans le cadre d'une VEFA <sup>(2)</sup> )	ANNÉES SUIVANTES
VEFA <sup>(2)</sup>	Bien acquis achevé		
Déduire, même si le bien n'est pas livré et qu'aucun loyer n'a été perçu <sup>(3)</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les intérêts intercalaires et l'assurance du prêt immobilier</li> <li>Les frais d'emprunt</li> </ul>	<b>Déclarer les loyers et déduire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>	<b>Déclarer les loyers et déduire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>	<b>Déclarer les loyers et déduire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>
Régime micro-foncier : <b>2042</b> Régime Réel : <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b>		Régime micro-foncier : <b>2042</b> Régime Réel : <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b>	Régime micro-foncier : <b>2042</b> Régime Réel : <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b>

### INVESTISSEMENT PINEL

ANNÉE D'ACQUISITION		ANNÉE D'ACHÈVEMENT (Uniquement dans le cadre d'une VEFA <sup>(2)</sup> )	ANNÉES SUIVANTES
VEFA <sup>(2)</sup>	Bien acquis achevé		
Déduire, même si le bien n'est pas livré et qu'aucun loyer n'a été perçu <sup>(3)</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les intérêts intercalaires et l'assurance du prêt immobilier</li> <li>Les frais d'emprunt</li> </ul>	<b>Si le bien est loué :</b> Déclarer les loyers et déduire : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les frais bancaires</li> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul> <b>Si le bien n'est pas loué :</b> Déduire : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>	<b>Si le bien est loué :</b> Déclarer les loyers et déduire : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les frais bancaires</li> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul> <b>Si le bien n'est pas loué :</b> Déduire : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>	<b>Déclarer les loyers et déduire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les charges locatives</li> <li>Les charges financières (dont les frais d'emprunt)</li> </ul>
<b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b>	Formaliser l'engagement de location : <b>2044 EB</b> Déclarer sa réduction d'impôt : <b>2042 C</b> Déclarer ses revenus fonciers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Régime réel : <b>2042 C</b> et <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b></li> <li>Régime micro-foncier : <b>2042</b></li> </ul>	Formaliser l'engagement de location : <b>2044 EB</b> Déclarer sa réduction d'impôt : <b>2042 C</b> Déclarer ses revenus fonciers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Régime réel : <b>2042 C</b> et <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b></li> <li>Régime micro-foncier : <b>2042</b></li> </ul>	Déclarer sa réduction d'impôt : <b>2042 C</b> Déclarer ses revenus fonciers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Régime réel : <b>2042 C</b> et <b>2044</b> ou <b>2044 Spéciale<sup>(1)</sup></b></li> <li>Régime micro-foncier : <b>2042</b></li> </ul>

(1) 2044 ou 2044 Spéciale : la déclaration de l'ensemble des revenus fonciers doit se faire dans un document unique (2044 ou 2044 Spéciale). Si le contribuable dispose d'autres biens immobiliers qui nécessitent quant-à-eux une 2044 Spéciale, l'investissement se déclare dans ce même formulaire 2044 Spéciale. Le résultat foncier calculé dans la 2044 ou 2044 Spéciale doit être ensuite reporté sur la déclaration des revenus 2042 (en page 3). (2) Vente en l'État Futur d'Achèvement. (3) En cas d'application du régime réel. Concernant le régime micro-foncier, les charges sont comprises dans l'abattement forfaitaire de 30% appliqué sur les loyers.