

**Vous recevrez  
sous quelques jours  
votre document  
comptable dûment  
rempli et personnalisé**

**Nouvelle  
obligation  
déclarative**



# **GUIDE 2023** **DES REVENUS FONCIERS**

**Comment remplir votre déclaration**



# LA PRÉPARATION DE LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS DE 2022 !

Dans le cadre du suivi de votre investissement locatif, MB Habitat conseils vous adresse chaque année toutes les informations dont vous avez besoin pour remplir votre déclaration de vos revenus fonciers. Pour que vous puissiez remplir votre déclaration, un récapitulatif comptable vous sera adressé par votre gestionnaire, indiquant toutes les sommes comptabilisées pour votre compte au titre de l'année 2022. En complément, ce fascicule vous détaille les recettes et les dépenses déclarables, afin que vous puissiez compléter les éventuelles informations dont nous ne disposons pas.

**Nouvelle obligation déclarative**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, tous les propriétaires d'un bien immobilier bâti à usage d'habitation sont soumis à une nouvelle obligation de déclaration d'occupation de leurs logements.

Nous vous rappelons que, selon l'article 1418 en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon les modalités fixées par décret.

Retrouvez toutes les informations de votre locataire sur l'aide à la déclaration mais aussi sur [mbhabitatconseils.fr](http://mbhabitatconseils.fr)

## QUEL RÉGIME DE DÉCLARATION, RÉEL OU MICRO-FONCIER ?

Vous relevez de plein droit du régime micro-foncier si vous remplissez les conditions suivantes :

Les loyers perçus en 2022 pour votre foyer fiscal n'excèdent pas 15 000 € et vous ne bénéficiez pas de la plupart des régimes et avantages fiscaux particuliers (dispositif Besson, Robien, Borloo, monument historique, déductions spécifiques...).

Il vous suffit de déclarer le montant de vos loyers, et l'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire de 30% à vos loyers. Cet abattement couvre forfaitairement toutes vos dépenses, vous ne pourrez rien déduire de plus.

Cependant, même si vous remplissez les conditions du régime micro-foncier, vous avez la possibilité de choisir le régime réel.

Ce régime vous permettra de déduire l'intégralité de vos dépenses, et s'appliquera à l'ensemble de vos biens loués et vous serez engagés à conserver ce régime pendant 3 années.

Le choix de ce régime se manifeste par la souscription d'une déclaration 2044.

Notre conseil est d'opter pour le régime de déclaration au réel, ne vous limitant pas dans la déduction de vos dépenses aux seuls 30 %.

## VOUS DÉCLAREZ AU RÉEL ? VOICI LES MONTANTS À PRENDRE EN COMPTE :

### – Toutes les recettes liées à votre bien sont à déclarer

En premier lieu, tous les loyers perçus doivent être déclarés, bruts : versements effectués par votre locataire et/ou allocations éventuelles. Ce montant ne doit pas tenir compte des provisions sur charges, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères réglée par votre locataire.

Le dépôt de garantie ne doit pas non plus être déclaré, à moins qu'il ait été retenu au départ de votre locataire au titre d'arriérés de loyers.

Les sommes déclarables et comptabilisées par nos soins sont inscrites dans l'aide à la déclaration transmise.

Les recettes brutes diverses correspondent aux différentes recettes perçues au titre d'indemnités d'assurance (loyers impayés, vacance locative, perte locative...), subventions ANAH pour financer une partie de travaux si vous avez conclu une convention, sont à déclarer. L'administration fiscale vous permet de déduire toutes vos dépenses rendues nécessaires pour la conservation de votre investissement locatif : en d'autres termes, tout ce qui vous permet une mise en location effective de votre bien.

Il s'agit des dépenses effectivement supportées et décaissées du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

### – Vos frais d'administration et de gestion

Il s'agit de tous les honoraires : de la mise en location de votre bien à tous les actes de gestion courante et prestations complémentaires. Vous pouvez également déduire les frais de procédure supportés, à moins d'une prise en charge par votre assurance. Enfin, les éventuelles cotisations versées à des organismes de défense des bailleurs, la rémunération des gardiens en cas d'immeubles en mono propriété sont à déduire dans cette rubrique.

### – Primes d'assurance

Les primes de toutes les assurances souscrites pour garantir votre bien et vos recettes locatives sont déductibles : assurance propriétaire non occupant (PNO), garantie des loyers impayés (GLI) notamment.

### – Dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration

Tous les travaux d'entretien et de réparations réglés par vos soins sont déductibles de vos revenus fonciers à la condition qu'ils soient réalisés pour maintenir ou remettre le logement en bon état afin d'en permettre un usage normal sans en modifier ni la consistance, ni l'agencement ou l'équipement.

Les travaux d'amélioration sont aussi concernés par la déductibilité, lorsqu'ils apportent au logement loué un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de la vie moderne sans en modifier ni le volume, ni la surface habitable, ni la structure.

De même, vous déduirez au titre des travaux les frais d'études et diagnostics permettant la mise en location : notamment l'Etat des Risques et Pollutions (ERP), le Diagnostic Performance Energétique (DPE), les diagnostics gaz et électricité...

### – Les charges récupérables non récupérées

Cette rubrique vous permet de déduire le prorata des charges récupérables et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en cas de vacance de votre bien.

En outre, si votre locataire ne s'est pas acquitté de sa régularisation de charges ou de sa taxe d'enlèvement des ordures ménagères au 31 décembre de l'année de son départ du logement, vous pouvez

déduire ces montants. Vous devrez alors déclarer à nouveau ces mêmes sommes en recettes en cas de recouvrement ultérieur.

### – Taxes foncières

Le montant de votre taxe foncière 2022 est à déclarer, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, cette dernière faisant l'objet d'un remboursement par votre locataire ou d'une déduction au titre des charges récupérables non récupérées le cas échéant.

### – Provisions pour charges de copropriété

Vous devez déduire les appels de fonds que vous avez réglés du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et 31 décembre 2022 au titre des charges de copropriété.

Concernant les appels de fonds liés aux travaux, ces derniers doivent avoir été votés en assemblée générale.

Les provisions spéciales destinées à des travaux qui n'ont pas encore été votés ne sont pas déductibles, de même pour le fonds de roulement, le fonds de travaux ALUR.

### – Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année 2021

Vous devez déclarer les charges locatives récupérées sur votre locataire au titre de l'année 2021.

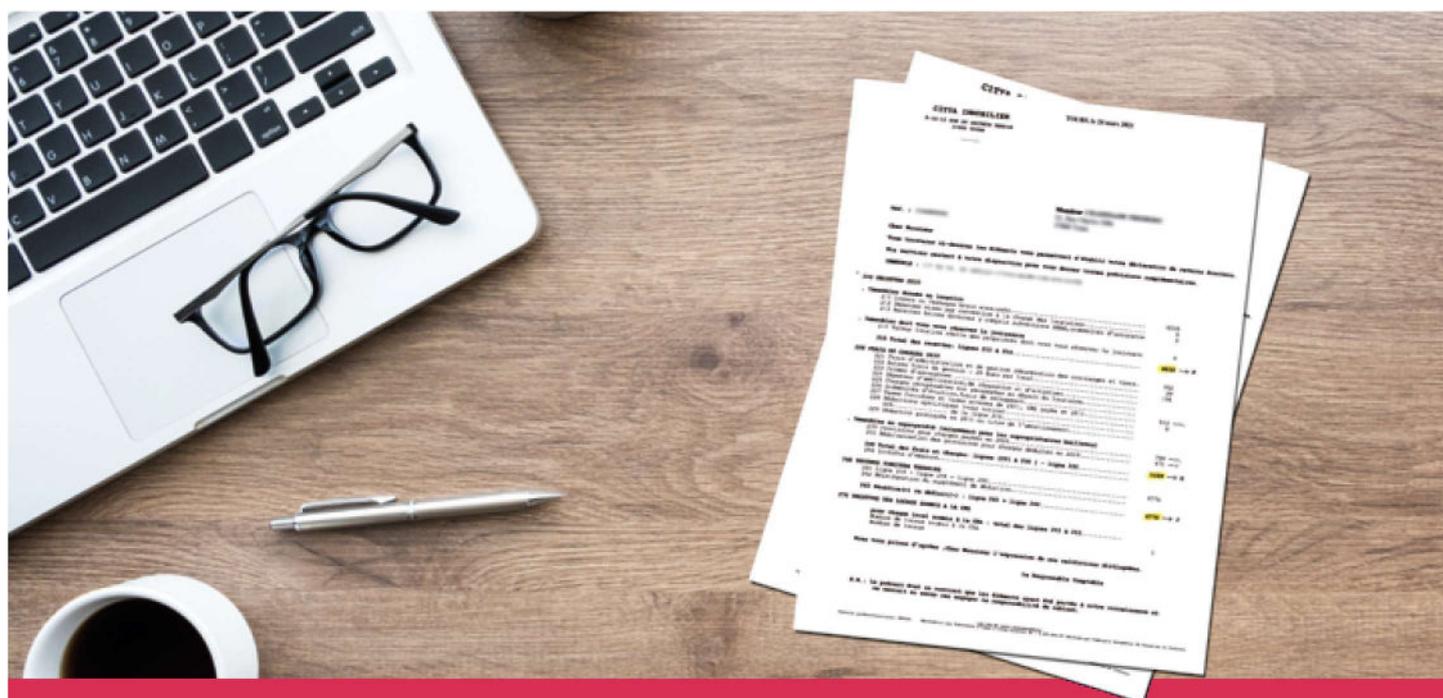
De la même façon, l'éventuel solde en votre faveur entre les appels de fonds de copropriété de 2021 et les charges effectivement constatées par votre syndic à la clôture des comptes, toujours au titre de l'année 2021 est à déclarer.

### – Intérêts d'emprunt

Ce montant n'est pas indiqué sur votre document d'aide à la déclaration car nous ne disposons pas de l'information.

Vous devrez reporter le montant communiqué par votre banque, ou bien reprendre votre tableau d'amortissement bancaire pour l'année 2022.

N'oubliez pas d'ajouter le montant de l'assurance décès invalidité souscrite pour garantir le remboursement du prêt.



Votre agence **MB Habitat conseils** vous a adressé le relevé chiffré et personnalisé de votre situation. Ces chiffres sont à reporter sur le document des impôts.



### **– VOTRE INVESTISSEMENT A-T-IL ÉTÉ RÉALISÉ DANS LE CADRE D'UN RÉGIME D'INCITATION FISCALE AVEC UNE DÉDUCTION SPÉCIFIQUE AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT (RÉGIMES PÉRISSOL, BESSON NEUF, DE ROBIEN, BORLOO NEUF) ?**

Vous devrez compléter un formulaire « 2044 spéciale » afin de déduire votre amortissement en calculant un pourcentage du prix d'achat. Ce pourcentage est fonction du régime fiscal concerné et de l'année d'imputation.

De même, si vous avez opté pour le régime SCCELLIER Intermédiaire, vous devrez déclarer vos revenus fonciers à l'aide du formulaire « 2044 Spéciale » afin de déduire l'abattement forfaitaire de 30% des recettes.

### **– DONNEZ-VOUS EN LOCATION UN BIEN MEUBLÉ ?**

Les revenus provenant de la location de biens meublés sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et non pas en tant que revenus fonciers. Le formulaire 2042C-PRO doit être complété.

Si les loyers générés par la location meublée ne dépassent pas 72 600 € en 2022, le régime micro-BIC s'applique de plein droit et vous fait bénéficier d'un abattement de 50 % de vos recettes. Cet abattement couvre forfaitairement l'intégralité de vos dépenses. Si vos recettes sont supérieures à 72 600 €, ou à défaut si vous en manifestez la volonté, vous devrez déclarer l'intégralité de vos recettes et charges au réel.

### **– VOTRE INVESTISSEMENT A-T-IL ÉTÉ RÉALISÉ DANS LE CADRE D'UN DISPOSITIF FISCALE OUVRANT DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS (SCCELLIER LIBRE OU INTERMÉDIAIRE, DUFLOT OU PINEL) ?**

Lors de votre 1<sup>re</sup> déclaration, vous devez reporter le prix d'achat de votre bien. Les années suivantes, vous devrez reporter le montant de votre réduction annuelle.

### **– QUEL FORMULAIRE UTILISER ?**

**2042** Si vous êtes soumis au régime micro-foncier, mais également dans le cadre du régime réel pour reporter les résultats de la déclaration de revenus fonciers.

**2042C** Vous donnez en location des logements soumis au dispositif Scellier (en secteur libre ou intermédiaire), Duflot, ou Pinel, pour le bénéfice de la réduction d'impôt.

**2044** Vous donnez en location des immeubles ordinaires, sans dispositif fiscal particulier et vous avez opté pour le régime réel, ou vous percevez plus de 15 000 € de loyers en 2022.

**2044 Spéciale** Vous avez opté pour un régime d'incitation fiscale suivant : Scellier intermédiaire ou ZRR, De Robien Classique, centré ou ZRR, Borloo neuf, Besson neuf ou Périssol. Ou bien vous possédez des immeubles spéciaux : monuments historiques et assimilés, immeubles faisant l'objet d'une réhabilitation complète dans le cadre de la loi Malraux ancien, ou immeubles détenus en nue-propriété.

**2042C-PRO** Vous louez en meublé.