Revenus fonciers

Publié le 06/04/2012



Les revenus fonciers peuvent-être soumis à deux régimes différents.

Les revenus fonciers sont l'une des catégories de revenus passibles de l'IRPP. Ils proviennent pour l'essentiel de la location des immeubles, tels que maison, appartement, usine, magasin, bureau bâtiment ruraux, carrières, mines, étang, marais salants mais également du droit de chasse, de pêche, d'affichage…

L'impôt peut être déterminé suivant deux régimes : le régime du micro-foncier et le régime réel d'imposition.

Qu'est ce que le régime du micro-foncier ?

Les contribuables dont le revenu brut foncier annuel (c'est-à-dire les revenus sans tenir compte des charges) est inférieur ou égal à 15.000 euros sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié.

Seulement 70% des revenus sont imposés. Un abattement de 30% sur ce revenu brut est appliqué pour tenir compte de l'ensemble des charges de la propriété.

Ce régime ne s'applique pas lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire :

- de monuments historiques donnés en location,
- d'immeubles placés sous les régimes Robien, Besson, Périssol ou Scellier intermédiaire, …

Les contribuables placés de plein droit sous ce régime peuvent cependant opter pour le régime réel d'imposition (voir ci-après). Cette option s'applique alors obligatoirement pendant trois ans. Au bout de cette période, le propriétaire peut alors y renoncer au profit du régime du micro-foncier à condition de remplir les conditions pour y être admis.

Qu'est-ce que le régime réel d'imposition ?

Les contribuables qui ne remplissent pas les conditions d'application du micro-foncier ou qui ont

opté pour ce régime, sont alors imposés sur la différence entre le montant des loyers encaissés durant l’année et le total des frais et des charges déductibles.

Il peut être déduit :

- les dépenses de réparation, d’entretien et d’amélioration,
- les frais de gestion,
- les frais de procédure,
- les primes d’assurance,
- les provisions pour charges de copropriété,
- le désamiantage,
- la taxe foncière,
- les intérêts d’emprunt …