

+ LA PRÉPARATION DE LA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS DE 2021

Dans le cadre du suivi de votre investissement locatif, Guy Hoquet Gestion 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 2021.

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.

En outre, nous vous informons d'une particularité cette année concernant un éventuel abandon de loyer en matière de bail commercial.

NOUVEAU L'ABANDON DU LOYER DE NOVEMBRE 2020 AU PROFIT DES LOCATAIRES DE LOCAUX COMMERCIAUX

Cette année, l'administration fiscale octroie un crédit d'impôt pour les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux, sous réserve d'avoir consenti à un abandon définitif de l'échéance de novembre 2020.

Cet abandon au bénéfice d'un locataire titulaire d'un bail commercial doit avoir été accordé avant le 31 décembre 2021, et concerne uniquement le loyer du mois de novembre 2020. Dans ce cas, des conditions sont requises tant à l'égard de la situation des locataires que des propriétaires.

Conditions relatives à l'entreprise locataire :

- Doit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public pendant le mois de novembre 2020.
- Doit avoir un effectif de moins de 5 000 salariés.
- Ne doit pas avoir été en difficulté au 31 décembre 2019 et ne pas être en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020.

Conditions à remplir par le propriétaire :

- Si l'entreprise locataire compte moins de 250 salariés : un crédit d'impôt de 50% du loyer de novembre 2020 abandonné est accordé.

- Si l'entreprise locataire compte 250 à 5 000 salariés : un crédit d'impôt de 50% du loyer de novembre 2020 abandonné est accordé, dans la limite de 2/3 du montant du loyer (exemple pour un loyer de 900 €, le crédit d'impôt de 50% est accordé sur la base de 600 €).

Les propriétaires bailleurs avaient jusqu'au 31 décembre 2021 pour accorder l'abandon du loyer de novembre 2020.

- Si cet abandon a été consenti au cours de l'année 2020, il a déjà été déclaré au titre de la déclaration des revenus 2020.
- Si cet abandon est consenti entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, il doit être déclaré cette année, lors de la déclaration des revenus 2021.

Votre document d'aide à la déclaration fourni par Guy Hoquet Gestion tient compte de ces spécificités.

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 2021 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^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

- 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 2021 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^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 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 2020

Vous devez déclarer les charges locatives récupérées sur votre locataire au titre de l'année 2020.

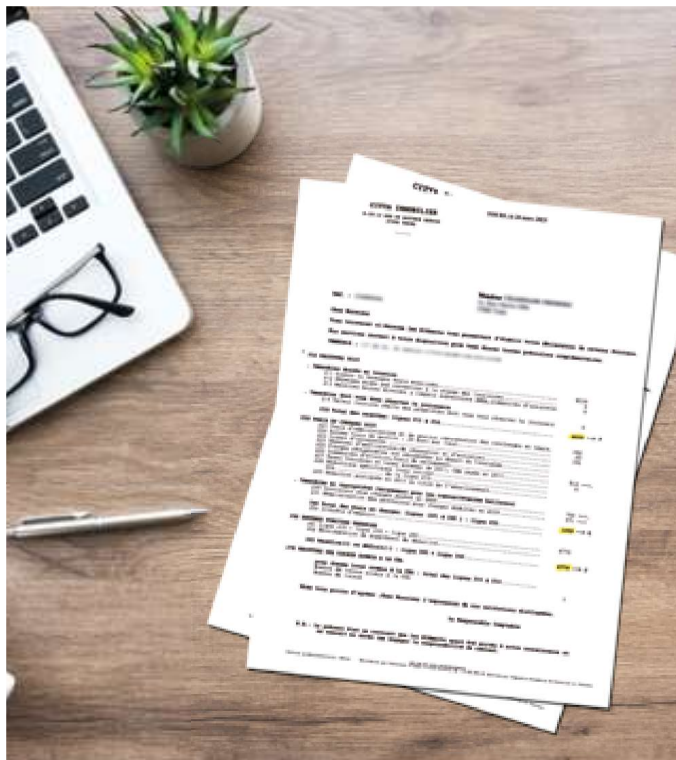
De la même façon, l'éventuel solde en votre faveur entre les appels de fonds de copropriété de 2020 et les charges effectivement constatées par votre syndic à la clôture des comptes, toujours au titre de l'année 2020 est à déclarer.

- 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 2021.

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



Votre agence Guy Hoquet 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 2021, 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^{re} 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 2021.

2044 SPÉCIALE Vous avez opté pour un régime d'incitation fiscale suivant : Scellier intermédiaire ou ZRR, De Robien Classique, recentré ou ZRR, Borloo neuf, Besson neuf ou Périissol. 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.