



Déclaration des revenus de 2019 : les points d'attention pour les revenus fonciers suite à l'année blanche

20 mai 2020

L'année blanche de 2018 continue à avoir des effets sur vos revenus locatifs perçus en 2019 et travaux réalisés en 2019

Location nue

Rappel: Depuis le 1^{er} janvier 2019, les titulaires de revenus fonciers supportent le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales sous forme d'acomptes mensuels ou trimestriels.

Les revenus imposables peuvent être déterminés soit selon le régime réel d'imposition soit selon le régime simplifié d'imposition (« micro-foncier »).

• Régime réel (de plein droit ou sur option)

Le contribuable doit calculer chaque année ses revenus en prenant en compte le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges acquittés.

Recettes

Les recettes à retenir sont celles qui ont été effectivement encaissées au cours de l'année quelle que soit la période à laquelle elles se rapportent.

Frais et charges

Concernant les frais et charges à prendre en compte, le principe a été posé à [l'article 13 du CGI](#) qui admet toutes dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu sauf lorsqu'il s'agit des dépenses exclues des charges foncières déductibles par [l'article 31 du CGI](#).

Les charges à déduire sont celles qui ont été effectivement acquittées au cours de l'année. Par exemple, les dépenses payées au cours de l'année se rapportant à une année antérieure ou à une année future sont prises en compte.

S'agissant de la déduction des charges récurrentes, la loi de finances pour 2018 a dérogé au principe de déduction au titre de l'année du paiement effectif en prévoyant que seules les charges récurrentes échues en 2018 étaient

prises en compte quelle que soit la date de leur paiement effectif.

Les charges ainsi payées en 2019 mais échues en 2018 ne sont pas déductibles des revenus fonciers perçus en 2019, elles doivent être rattachées à 2018:

Prime d'assurance	Date mentionnée sur l'avis adressé
Provisions pour charges de copropriété	Premier jour de chaque trimestre fixée par l'assemblée générale
Impôts	Exigibilité mentionnée sur l'avis d'imposition
Intérêts d'emprunt	Date mentionnée sur l'échéancier du prêt
Frais d'administration et de gestion	Date fixée par la loi, le contrat ou la facture
Frais de gestion et de fonctionnement des FPI	Date mentionnée sur le document récapitulatif

Dépenses d'entretien et de réparation

Les dépenses d'entretien et de réparation correspondent à des travaux qui ont pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état. Les dépenses correspondant à des travaux de construction, reconstruction ou agrandissement ne sont jamais déductibles (sauf dans le cadre de certains régimes de faveur).

⚠ Particularité pour les travaux réalisés en 2019 : le montant des dépenses d'entretien et de réparation correspond exceptionnellement à la moyenne des dépenses acquittées en 2018 et 2019, quel que soit le montant effectivement payé en 2019. Cette règle s'applique à chaque bien loué.

Cette mesure a été prise par la loi n°2016-1917 pour éviter une optimisation qui consistait à reporter les travaux sur 2019. Ainsi, **même en l'absence de paiement de dépenses d'entretien et de réparation en 2019, le contribuable pourra déduire 50% des dépenses qui ont été acquittées en 2018.**

Les provisions pour travaux déductibles appelées par le syndic de copropriété et payées en 2018 ouvrent droit à 50% de réduction dans la déclaration des revenus 2019.

Mais, pour les dépenses de 2020, les provisions appelées par le syndic de copropriété pour les travaux seront diminuées à hauteur de 50 % du montant des provisions supportées par le propriétaire en 2019 et correspondant à des dépenses de travaux déductibles.

L'application du régime de l'année blanche aura donc un impact sur les déclarations de revenu pour 2019 et 2020.

Location meublée

Contrairement à la location nue, les règles de limitation de la déduction des travaux ne s'appliquent pas à la location meublée.

Ceci étant il convient de vérifier le **Crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR) et de chercher un complément de remboursement.**

Si les revenus annuels de 2019 sont supérieurs à ceux de 2018, cela peut donner droit à un crédit d'impôt supplémentaire portant sur la fraction du CIMR dont le contribuable n'a pas pu bénéficier en 2019 au titre des revenus de 2018.

Si les revenus annuels de 2019 sont inférieurs à ceux de 2018 mais supérieurs aux années 2015, 2016 ou 2017, le CIMR complémentaire est égal à la fraction de bénéfice comprise entre le bénéfice de 2019 et celui qui a été retenu pour le plafonnement.

Les locations meublées entrent également dans la base de calcul du CIMR.

Notre cabinet se tient à votre disposition pour vous assister et vous conseiller pour la déclaration des revenus 2019.

Contacts



Anne Frede
Avocate-Associée
E : AFrede@avocats-gt.com
T : +33 1 41 16 27 27



Corinne Tonelotto
Avocate
E : CTonelotto@avocats-gt.com
T : +33 1 41 16 27 16



Grant Thornton
Société d'Avocats
29, rue du Pont
92200 – Neuilly-sur-Seine, France
www.avocats-gt.com



About Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats supports its clients in all their strategic operations, whether in national or international context through multidisciplinary expertise in all areas of business law. The firm offers national and international customers all required services for the legal, tax and business management of companies. We deal in all business law matters: legal, tax, labour and contractual due diligences, mergers and acquisitions, tax law, VAT and international trade, global mobility, commercial law, employment law and finally business litigation.

Grant Thornton Société d'Avocats is a member of Grant Thornton International, a global leader in Audit and Advisory services, present in more than 130 countries with over 56,000 employees.

© 2020 2020 Grant Thornton Société d'Avocats. Tous droits réservés. Membre de Grant Thornton International Ltd.

NOTE: This memorandum is of a general nature and no decisions should be taken without further advice. Grant Thornton Société d'Avocats shall not accept any legal liability relating to the consequences of any decision or any action taken as a result of the information above. You are encouraged to seek professional advice. We would be happy to discuss the application of any of these changes to your situation.

