Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Echo du Mardi le 28 avril 2023

Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ?

L'accomplissement de la déclaration d'impôts repose sur deux critères principaux : la nature de la location (non meublée ou meublée) et la somme des revenus locatifs perçus. Dans le but d'accompagner les propriétaires novices, l'agence de location et de gestion en ligne Flatlooker propose un récapitulatif des démarches à suivre afin de compléter adéquatement sa déclaration et opter pour le régime fiscal le plus approprié.

I – Déclaration des revenus locatifs

a – Dates importantes pour réaliser votre déclaration d'impôt en 2023 :

● 13 avril 2023 : lancement du service en ligne pour déclarer les revenus de 2022.
● 25 mai 2023 : échéance pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de

Ecrit par Echo du Mardi le 28 avril 2023

l'Ain (01) à la Corrèze (19).
● 1er juin 2023 : date limite pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements de la Corse (20) à la Meurthe-et-Moselle (54).
● 08 juin 2023 : dernière journée pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de la Meuse (55) à La Réunion (976).
● 22 mai 2023 : fin du délai pour déposer la déclaration d'impôts 2023 sur les revenus de 2022 en format papier.
● Fin juillet 2023 : réception de l'avis d'imposition indiquant si un solde supplémentaire est dû, ou non, en septembre 2023.

b – Comment faire une déclaration d'impôt en ligne ?
1) Ouvrez le service de télédéclaration lors de la période déclarative, cette année le 13 avril, sur votre ordinateur ou l'application Impots.gouv sur smartphone ou tablette.
2) Connectez-vous à votre espace « Particulier » en utilisant votre numéro fiscal et mot de passe, puis cliquez sur « Déclarer mes revenus ». Depuis 2018, vous pouvez également accéder à votre espace personnel via FranceConnect.
3) Aller dans la partie "bien immobilier"

c – Patrimoine immobilier : déclaration obligatoire pour les propriétaires en 2023
Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements en France sont tenus de remplir une nouvelle déclaration concernant leurs biens immobiliers destinés à l'habitation. Cette mesure s'applique à tous les propriétaires, qu'ils soient particuliers ou entreprises. L'objectif de cette déclaration est d'identifier précisément les propriétaires qui sont redevables de la taxe sur les résidences secondaires, les logements locatifs ou la taxe sur les logements vacants, maintenant que la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales.
Les propriétaires doivent indiquer, pour chacun de leurs logements, s'ils l'occupent eux-mêmes ou s'il est occupé par quelqu'un d'autre, en précisant l'identité des occupants et la période d'occupation.
Cette déclaration est accessible sur le site impots.gouv.fr et doit être effectuée **avant le 30 juin 2023 inclus.** Les données d'occupation connues des services des impôts seront pré-affichées pour faciliter la démarche déclarative.

I – Les régimes de déclaration

a – Location vide
Pour la location vide, les revenus doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers, il y a deux régimes fiscaux différents. Si les loyers ne dépassent pas 15 000€, les propriétaires ont le choix entre le régime simplifié micro-foncier et le régime réel. La principale différence est que l'abattement en micro-foncier est un pourcentage fixe alors qu'en régime réel, elle est définie par le montant des charges déductibles année par année.
Il faut cocher la case "revenus fonciers" lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

– Régime micro-foncier

Ecrit par Echo du Mardi le 28 avril 2023

Le revenu brut des locations (loyers encaissés déduit des charges) ne doit pas excéder 15 000€ pour le foyer fiscal hors TVA et hors charges déductibles. Le déclarant bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30% sur ce montant. Attention, c'est le montant brut avant abattement qui doit être inscrit dans la déclaration (case 4BE de la déclaration 2042) et pas le montant déduit. Le document annexe n'est pas à remplir.

– Régime réel
Ce régime est obligatoire si le revenu brut est supérieur à 15 000€, dans ce cas le propriétaire doit remplir l'annexe 2044. Le revenu brut est imposable au régime réel et est égal à la différence entre les recettes
encaissées et les charges déductibles. Les charges déductibles sont notamment les frais d'administration et de gestion, des travaux, impôts et taxes, primes d'assurance, provisions pour charge de copropriété, intérêts d'emprunt…
Si les charges déductibles sont inférieures au revenu brut foncier, alors le propriétaire se retrouve en situation de bénéfice net foncier. Si elles sont supérieures, alors il s'agit d'un déficit net foncier.
Si le résultat est un bénéfice net foncier, il est à ajouter aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur les revenus (case 4BA de la déclaration 2042).

b – Location meublée
L'activité de location en meublé peut être exercée **selon deux statuts** : la location meublée non professionnelle (LMNP) et la location meublée professionnelle (LMP). Le statut est défini par foyer fiscal.

Pour être loueur en meublé professionnel (LMP), il **faut remplir les deux conditions suivantes :**

– Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€.

– Les recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il faut cocher la case "Revenus industriels et commerciaux professionnels" pour les LMP, et la case "Locations meublées non professionnelles" pour les LMNP lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.
Peu importe le statut, le propriétaire a **l'obligation de réaliser certaines démarches**, comme l'obtention du numéro SIRET. Il faut contacter le greffe de sa commune. Le statut ne définit pas le régime fiscal, **c'est toujours au propriétaire de choisir lequel est le plus avantageux** selon la situation : micro ou réel.

1. Le régime micro-BIC (forfaitaire)

Le régime micro-bic s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

– 77 700 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;

Ecrit par Echo du Mardi le 28 avril 2023

– 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés

Pour le statut de loueur en meublé non professionnel, un **abattement forfaitaire de 50%** est appliqué aux revenus des locaux d'habitation meublés. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5ND, 5OD ou 5PD**.
Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% est appliqué. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5NG, 5OG, 5PG**.
Pour le statut de loueur en meublé professionnel, le montant des sommes encaissées est à indiquer dans les lignes **5KP, 5LP ou 5MP**. Les abattements forfaitaires sont également de 50% pour les locations meublées, et 71% pour les meublés de tourisme.

> «Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) offre un avantage substantiel en permettant un abattement de 50% lors de l'adoption du régime micro-BIC. Lorsque les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, cette option est généralement celle que nous recommandons à nos clients propriétaires.»
>
> *Nicolas Goyet, Président de Flatlooker*

2. Le régime réel

Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10 ans.

Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de **5NA à 5PK**.
S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de **5NY à 5PZ**.
Dans les deux types de location, si le propriétaire a opté pour le régime réel, il est **engagé à déclarer ses impôts sous ce régime pendant 3 ans minimum**. Il est préférable de se projeter sur 3 ans au niveau de ses charges avant de choisir son régime fiscal.