

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 le 4 avril 2025

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 le 4 avril 2025

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 **faudrait 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 le 4 avril 2025

- 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.

Impôt sur le revenu : les dates limites pour

Ecrit par le 4 avril 2025

vosre déclaration 2023



Comme chaque année, le mois d'avril marque le début de la campagne de déclaration des revenus, lors de laquelle tous les contribuables doivent remplir leur déclaration. Présentation du calendrier complet de la déclaration 2023 des revenus 2022.

Cette année, précise le Ministère de l'économie et des finances, le service de déclaration en ligne ouvrira le jeudi 13 avril 2023 et jusqu'aux dates limites établies par département et par zone. Pour déclarer vos revenus simplement, il vous suffira de vous rendre dans votre espace « particulier » sur impots.gouv.fr et de vous laisser guider.

Les dates limites de déclaration en Vaucluse et dans les départements limitrophes

Selon le département de résidence du contribuable, la date limite de déclaration en ligne est fixée au jeudi 25 mai 2023 à 23h59 pour les départements allant de 01 (Ain) à 19 (Corrèze) et pour les non-résidents ayant perçu des revenus de source française imposables en France. Le jeudi 1^{er} juin 2023 avant

Ecrit par le 4 avril 2025

23h59 pour les départements allant de 20 (Corse-du-Sud) à 54 (Meurthe-et-Moselle) et jeudi 8 juin 2023 à 23h59 dans les départements allant du 55 (Meuse) au 976 (Mayotte).

Département	Date limite de déclaration en ligne
Vaucluse	Jeudi 8 juin 2023 à 23h59
Gard	Jeudi 1 ^{er} juin 2023 à 23h59
Bouches-du-Rhône	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Drôme	Jeudi 1 ^{er} juin 2023 à 23h59
Ardèche	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Alpes-de-Haute-Provence	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59

Comment faire pour la déclaration papier ?

Depuis 2019, l'ensemble des foyers fiscaux ont l'obligation de déclarer en ligne. Néanmoins si vous n'êtes pas en mesure de déclarer vos revenus par internet, vous pouvez utiliser la déclaration papier.

La date limite de dépôt des déclarations est fixée au 22 mai 2023 à 23h59 (y compris pour les Français résidents à l'étranger), le cachet de la Poste faisant foi.

Pour rappel, vous pouvez déclarer vos revenus sur formulaire papier si vous remplissez l'une des conditions suivantes :

- votre résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet
- elle est équipée d'un accès à un internet mais vous n'êtes pas en mesure de faire votre déclaration en ligne.

[Lire également : "Nouvelle obligation fiscale pour les propriétaires : remplir sur internet une déclaration de leurs biens immobiliers"](#)

L.G.

Nouvelle obligation fiscale pour les

Ecrit par le 4 avril 2025

propriétaires : remplir sur internet une déclaration de leurs biens immobiliers



D'ici au 30 juin, les propriétaires d'un logement doivent préciser qui l'occupe, à quel titre, afin que le fisc puisse identifier les logements vacants et ceux qui sont toujours redevables d'une taxe d'habitation.

Si la taxe d'habitation a disparu depuis 6 ans pour certains veinards, d'autres ont continué à s'en acquitter jusqu'à cette année, mais pour autant, les résidences secondaires y restent soumises. Pour faire le tri, l'administration fiscale a imaginé cette déclaration que vous trouverez dans votre espace '[Gérer mes biens immobiliers](#)' sur impots.gouv.fr. Ils devront préciser l'identité et la date de naissance de leur locataire, elle concerne également les biens détenus par une SCI (Société civile immobilière).

34 millions de propriétaires

Selon le Ministère de l'Economie et des Finances, cela concerne quand même la moitié des Français, soit

Ecrit par le 4 avril 2025

34 millions de propriétaires qui se partagent 73 millions de locaux à usage d'habitations et professionnels. Pour éviter l'amoncellement de papiers, cette version 'dématérialisée' permet d'éviter des tonnes de gaspillage de papier puisque le formulaire comprend 12 pages et 24 questions.

« Heureusement, pour les allergiques à internet, un tutoriel aide au remplissage pas à pas du questionnaire » explique Florent Régis, directeur des pôles métiers à la DGFIP (Direction générale des finances publiques) implantée à la Cité Administrative d'Avignon.



De gauche à droite : Arnaud Urbain, directeur adjoint des pôles métiers à la DGFIP (Direction générale des finances publiques) de Vaucluse, Marie Delorme, inspectrice des finances publiques chargée de la communication et Florent Régis, directeur des pôles métiers.

Vous êtes propriétaire d'une résidence principale? Secondaire? D'un bien locatif? Meublé ou pas? Occupé à titre gratuit ou pas? S'agit-il d'une location saisonnière? D'une occupation à titre professionnel? Vous devez également préciser si l'occupant est une personne physique ou morale, son nom, sa date de naissance « Pour éviter l'homonymie, qu'il ne paye pas des impôts à la place de quelqu'un d'autre » ajoute Arnaud Urbain, directeur-adjoint des pôles métiers de Vaucluse.

Pénalité de 150€

« Avant, il fallait remplir le formulaire '2044' pour l'ajouter à sa déclaration de revenus, maintenant, quelques clics suffisent » poursuit-il. Certes, mais avant on donnait la superficie du bien, maintenant il faut aussi préciser le nombre de pièces, (un WC d'1,5m² compte pour une pièce, mais pas un couloir), dire s'il y a un garage, un balcon, une terrasse... Tout cela va sans doute prendre un peu plus que quelques secondes.

« Officiellement, vous avez jusqu'au 30 juin pour vous y mettre, sinon une pénalité de 150€ vous sera appliquée. Toutefois, cette année, l'administration fiscale fera preuve de mansuétude puisqu'il s'agit du

Ecrit par le 4 avril 2025

lancement de cette réforme » précise Florent Régis. Si jamais vous avez vraiment besoin d'aide, un Numéro Vert a été mis en place : le 0 809 401 401.

Informations sur : impots.gouv.fr

Evaluation des réformes de la fiscalité du capital



A la suite du lancement de l'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus de l'épargne et le remplacement de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) par un impôt recentré sur la fortune immobilière (IFI), le comité d'évaluation des réformes de la fiscalité du capital a été installé à [France Stratégie](#) en décembre 2018. Présidé désormais par

Ecrit par le 4 avril 2025

Cédric Audenis, le comité publie aujourd'hui une actualisation des données concernant le positionnement de la France à l'international, l'évolution du contexte macrofinancier en France, l'évolution de la distribution des revenus de capitaux mobiliers et des patrimoines en France, et les départs et retours des contribuables soumis à l'imposition sur le patrimoine.

Afin d'apporter des éclairages complémentaires, le comité a lancé de nouveaux projets de recherche au printemps 2022. Ces travaux seront finalisés à l'été 2023 et viendront alimenter le prochain rapport du comité d'évaluation en octobre 2023 sur les effets diffus sur l'économie du PFU et/ou de la transformation de l'ISF en IFI ; l'impact spécifique sur la dynamique de créations d'entreprises ainsi que sur le financement des entreprises en croissance du PFU et/ou de la transformation de l'ISF en IFI ; les conséquences sur la trajectoire des entreprises de l'expatriation/impatriation de leurs propriétaires.

Pour cette année, l'actualisation des principales données disponibles permet de dégager les messages suivants.

Les recettes de la fiscalité sur le capital restent plus élevées en France qu'ailleurs

Les recettes de la fiscalité du capital en France demeurent parmi les plus élevées en termes de standards internationaux. Ceci s'inscrit dans un contexte plus général où, pour financer le niveau de nos dépenses publiques et notamment de nos dépenses de protection sociale, le taux de l'ensemble des prélèvements obligatoires en France est plus élevé qu'ailleurs. En 2020, les recettes de taxation sur le capital représentent 23 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires, contre une moyenne de 20 % dans l'Union européenne.

L'évolution du contexte macrofinancier

La seule observation des grandes variables économiques ne permet pas d'estimer si la suppression de l'ISF a permis une réorientation de l'épargne des contribuables concernés vers le financement des entreprises. Les fluctuations des variables agrégées résultent de l'addition de multiples facteurs, de natures très diverses, en particulier depuis 2020 avec la crise liée à la pandémie de Covid-19.

Cela posé, on observe en 2021 que les placements en actions et en assurance-vie en unités de compte se montent à 54 milliards d'euros en 2021, soit 33 % des placements financiers des ménages, une part supérieure à celle observée habituellement. Pour les sociétés non financières, les flux de financement en actions sont à nouveau en hausse en 2021, les émissions d'actions non cotées étant largement supérieures à leur moyenne passée (98 milliards contre 55 milliards), les émissions d'actions cotées restant proches de leur moyenne passée (18 milliards contre 13 milliards).

La concentration des dividendes soumis au PFU reste stable en 2020

En 2020, les dividendes déclarés à l'impôt sur le revenu se sont maintenus à un niveau comparable à celui des deux années précédentes (23,6 milliards d'euros, contre 24,2 milliards en 2019 et 23,2 milliards en 2018), en nette hausse par rapport à 2017 (14,3 milliards d'euros). Les plus-values mobilières, de droit commun ou avec abattement renforcé, se sont élevées à 15 milliards d'euros en 2020, en repli de 2 milliards environ par rapport à 2019. Enfin, les intérêts se sont élevés en 2020 à 4,2 milliards d'euros, contre 4,6 milliards en moyenne les deux années précédentes, suivant la baisse tendancielle des taux

Ecrit par le 4 avril 2025

d'intérêt constatée depuis plusieurs années. L'ensemble des revenus du capital soumis au PFU est en hausse de 7 milliards d'euros (+21 %) en 2020 par rapport à 2017 et en baisse de 2 milliards d'euros par rapport à 2019 (-6,5 %).

La concentration des dividendes est très stable en 2020, par rapport aux deux années précédentes : 64 % des dividendes sont perçus par des foyers déclarant plus de 100 000 euros de dividendes en 2020, un niveau comparable à celui de 2018-2019 (63 %) et beaucoup plus élevé qu'en 2017 (44 %). Les montants de dividendes supérieurs à 1 million d'euros comptent pour 24 % du total en 2020, contre 26 % en 2018-2019, soit plus de deux fois plus qu'en 2017 (10 %).

La concentration des plus-values mobilières réalisées a elle aussi augmenté depuis la réforme de 2018 : 3 900 foyers (0,01 % des foyers) concentrent 71 % des plus-values de droit commun en 2020, contre 62 % en 2017. Elle diminue toutefois en 2020, la baisse des plus-values s'expliquant par celle des plus-values supérieures à 1 million d'euros.

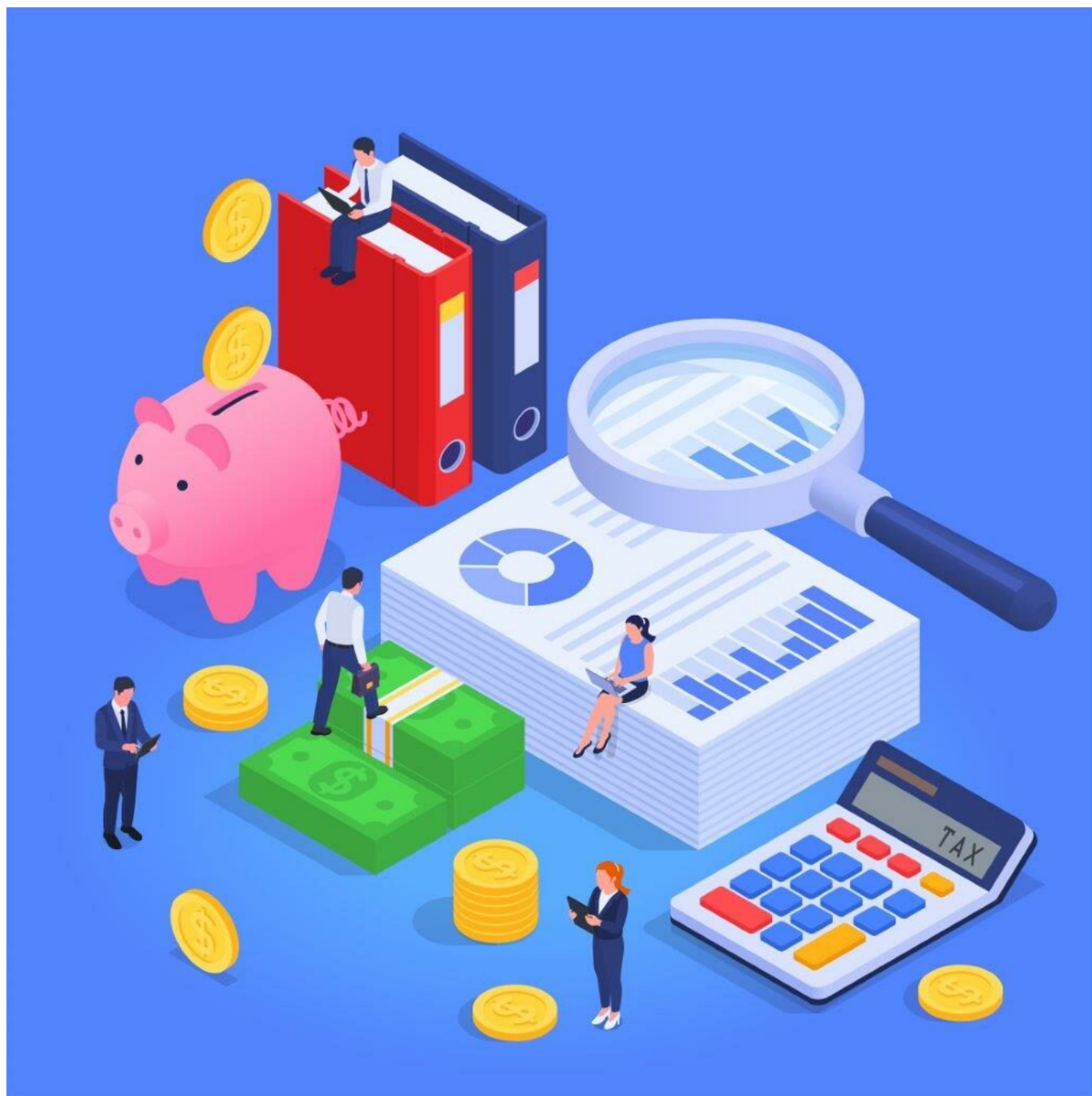
Baisse du nombre d'expatriations et hausse du nombre d'impatriations fiscales

Depuis le passage de l'ISF à l'IFI, on observe une baisse du nombre d'expatriations et une hausse du nombre d'impatriations fiscales de ménages français soumis à l'imposition sur le patrimoine, si bien que depuis 2018, le nombre de retours de foyers taxables à l'IFI dépasse le nombre de départs (380 versus 220 en 2020), alors qu'on constatait l'inverse pour les flux de contribuables à l'ISF (470 versus 1 020 en 2016). Cette évolution porte toutefois sur de petits effectifs, de l'ordre de quelques centaines, à comparer avec les quelque 150 000 contribuables assujettis à l'IFI.

L'ensemble des données est consultable [ici](#).

Avec 'Allo impôt 2022' les experts-comptables répondent gratuitement à toutes vos questions

Ecrit par le 4 avril 2025



Du 19 au 25 mai, **[l'Ordre des experts-comptables](#)** organise **['Allo impôts'](#)** afin de vous accompagner gratuitement dans le remplissage de votre déclaration d'impôt. L'accent est mis cette année sur le patrimoine et les retraites : crédits d'impôt, déclaration de la prime de départ à la retraite, impôt sur l'immobilier...

Ecrit par le 4 avril 2025

« Même si la déclaration est préremplie par l'administration fiscale, il est important d'en vérifier tous les éléments, explique l'Ordre national des experts-comptables. D'autant plus en cas d'évolution de sa situation familiale, de départ à la retraite, ou encore pour déclarer des revenus fonciers ou des dépenses donnant droit à des crédits ou réductions d'impôts : salarié à domicile, dons, etc. Depuis plus de 10 ans, les experts-comptables se mobilisent à travers l'opération Allo Impôt pour guider et accompagner les déclarants. »

Parmi les nouveautés fiscales à ne pas manquer cette année

Le dispositif du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile comprend désormais certains services rendus à l'extérieur du domicile (accompagnement des personnes âgées à l'extérieur du domicile ou au supermarché par exemple).

Pour les nouveaux retraités : il est nécessaire de déclarer la prime de départ à la retraite (vérifier que cela a été fait par l'employeur).

Éléments importants à rappeler également

- Les services de téléassistance, mais aussi les petits travaux (plomberie, jardinage, informatique) bénéficient également d'un crédit d'impôt.
- Les dons au profit d'organismes reconnus d'utilité publique font l'objet d'une réduction d'impôt.
- Lors de la déclaration des revenus immobiliers : renseigner la bonne catégorie : location meublée, location nue, location saisonnière.... Ainsi que le régime d'imposition : système forfaitaire ou au réel.
- Pour la déclaration des revenus mobiliers : le prélèvement forfaitaire unique ('flat tax') n'est pas forcément intéressant pour les contribuables qui disposent d'un abattement important sur leurs plus-values (notamment pour les titres détenus depuis plus de 8 ans).

10 ans d'engagement

« Depuis plus de 10 ans déjà, nos confrères se mobilisent bénévolement au service des contribuables, rappelle Lionel Canesi, président du Conseil national de l'ordre des experts-comptables. Nous sommes très fiers de cet engagement de la profession et de la confiance que les Français nous accordent lors de cette étape importante qu'est la déclaration d'impôts. »

Pour trouver les réponses à toutes ces questions, le numéro gratuit 08000 65432 ainsi qu'un site internet (allo-impot.fr) sont à disposition des déclarants.

L'opération citoyenne se déroulera de 9h à 18h (lors week-end et consultations nocturnes le jeudi 19 et mardi 24 mai jusqu'à 21h).

Ecrit par le 4 avril 2025

Comment communiquer en toute sécurité avec l'administration fiscale ?



Afin de sensibiliser à l'utilisation d'une messagerie sécurisée, [la Direction générale des Finances publiques](#) rappelle qu'il existe des moyens simple et sans risques pour la contacter.

« La messagerie sécurisée est un service en ligne qui vous permet de contacter directement le service compétent de l'administration fiscale », explique la Direction générale des Finances publiques.

« Accessible 24 heures sur 24,7 jours sur 7, sur le site impots.gouv.fr depuis votre espace professionnel, la messagerie sécurisée vous permet de réaliser, en toute confidentialité, les démarches suivantes :

- déposer une demande auprès du service compétent de l'administration fiscale (poser une question générale ou transmettre toute information utile à la gestion de votre dossier, déposer une réclamation, signaler une difficulté...) et en suivre l'avancement ;

Ecrit par le 4 avril 2025

- recevoir un accusé de réception après le dépôt d'une demande ;
- visualiser l'historique de vos demandes ;
- être averti sur l'adresse électronique que vous avez renseignée lors de l'habilitation à ce service de tout nouveau message disponible. »

Un système garantissant votre sécurité juridique

« Les réponses qui vous sont apportées par l'administration, y sont 'historisées' et sécurisées, et lui sont opposables. Ce système garantit ainsi votre sécurité juridique. La messagerie sécurisée est simple d'utilisation : vous serez guidé dans la rédaction de vos messages grâce à une arborescence intuitive. Si vous ne disposez pas déjà de ce service en ligne, nous vous invitons à consulter dès-à-présent la [fiche FOCUS SL2 'Demander une adhésion aux services en ligne \(mode expert\)'](#) sur le site impots.gouv.fr. »

« La messagerie sécurisée est de nature à simplifier au quotidien vos contacts avec l'administration fiscale », insiste la Direction générale des Finances publiques.

L.G.

Impôts 2022 : tout ce qu'il faut savoir sur la déclaration de revenus fonciers pour les nouveaux propriétaires

La déclaration d'impôts dépend de deux paramètres : le type de location (vide ou meublée) et le montant de ses revenus fonciers. Afin d'aider les nouveaux propriétaires, [Flatlooker](#), agence de location et de gestion en ligne, fait le point sur les démarches à effectuer pour remplir correctement sa déclaration et choisir le régime le plus adapté.

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.

Ecrit par le 4 avril 2025

1. Régime micro-foncier

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.

2. 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).

Lorsqu'il s'agit d'un déficit net foncier, il est imputable sur le revenu brut global du contribuable dans la limite de 10 700€ hors dispositions spécifiques. Le déficit est à reporter dans la case 4BC de la déclaration 2042.

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. 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 :

Ecrit par le 4 avril 2025

- 72 600€ pour les locations de locaux d'habitation meublés ;
- 176 200€ 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 statut de LMNP permet de bénéficier d'un abattement important de 50% lorsque l'on choisit le régime micro-BIC. Si les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, c'est en général cette solution que nous conseillons 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.

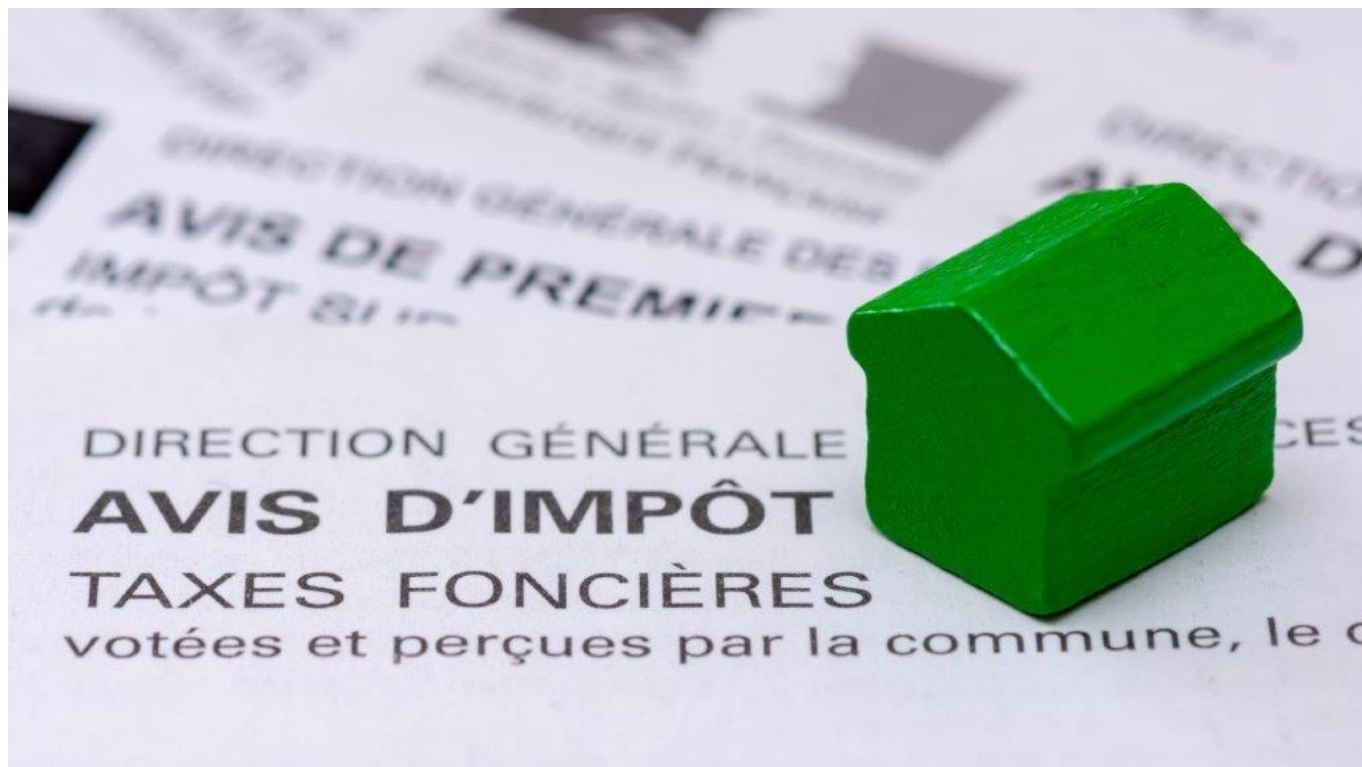
Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de 5NA à 5PK.

S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de 5NY à 5PZ.

À titre indicatif : Les cases 5NA, 5OA et 5PA pour le bénéfice, ou 5NY, 5OY ou 5PY pour le déficit, sont à remplir si le propriétaire a agréé à un OGA (organisme agréé) ou un viseur fiscal. Cette adhésion permet d'éviter la majoration de bénéfice imposable pour non-adhésion à un OGA, à noter que la loi finances 2021 va faire disparaître la majoration à partir de 2023.

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.

Entreprises, tout sur la CFE et l'IFER



La date limite de paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER), est fixée au 15 décembre 2021. Voici le mode d'emploi.

La réforme des impôts de production permet aux entreprises industrielles de bénéficier, dès 2021, d'une baisse d'impôt pérenne en matière de CFE. Ainsi, les locaux industriels bénéficient dès cette année d'une diminution de 50% de leur base imposable à la CFE. Les avis d'impôt de CFE et/ou d'IFER 2021 sont consultables en ligne. Les entreprises concernées devront régler le montant appelé au plus tard le 15 décembre 2021 minuit.

Comment créer son espace professionnel ?

Les usagers qui n'ont pas encore créé leur espace professionnel sont invités à le faire sans plus attendre sur le site impots.gouv.fr ; [Votre espace professionnel](#) ; [Création de mon espace professionnel](#) ; [Créer mon espace professionnel](#). Celui-ci doit ensuite être activé dès la réception du code confidentiel qui sera envoyé par courrier (pour les créations d'espace professionnel en mode simplifié).

Ecrit par le 4 avril 2025

Comment payer sa cotisation ?

La date limite de paiement de l'avis d'impôt de CFE et/ou d'IFER 2021 est fixée au 15 décembre 2021. Le montant de l'imposition doit être réglé par un moyen de paiement dématérialisé (paiement direct en ligne, prélèvement mensuel ou à l'échéance). Pour les professionnels déjà titulaires d'un contrat de prélèvement automatique pour le paiement de la CFE, les montants à payer seront prélevés sans nouvelle démarche de leur part dans les jours qui suivent la date limite de paiement.

À défaut, plusieurs options de paiement sont proposées

L'adhésion au prélèvement à l'échéance jusqu'au 30 novembre 2021 minuit sur le site impots.gouv.fr ou par téléphone au 0809 401 401 (du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, service gratuit + coût de l'appel) ; Le paiement direct en ligne jusqu'au 15 décembre 2021 minuit en cliquant simplement sur le bouton. Payer, situé au-dessus de l'avis dématérialisé (sous réserve de l'enregistrement préalable du compte bancaire dans l'espace professionnel).

En savoir plus

Pour en savoir plus sur les obligations en matière de CFE et/ou d'IFER, comment consulter son avis, adhérer et utiliser l'ensemble des moyens de paiement proposés, rendez-vous sur le site impots.gouv.fr, rubrique [Professionnels](#).

Comment enregistrer ou modifier son compte bancaire dans son espace professionnel ?

L'enregistrement du compte est réalisé au moment de la création de l'espace professionnel. Pour toute modification, les usagers doivent se rendre sur la page d'accueil de leur espace professionnel et cliquer sur 'Gérer mes comptes bancaires'.

MH

Impôt sur les revenus 2020 : dans quels cas peut-on bénéficier d'un remboursement en 2021 ?

Ecrit par le 4 avril 2025



À la suite de la déclaration de vos revenus 2020 et du calcul définitif de votre impôt sur le revenu, vous allez peut-être bénéficier prochainement d'un remboursement.

Dans quels cas un remboursement est possible ?

Deux situations peuvent donner lieu à un remboursement :

- vous avez droit à une restitution de réductions ou crédits d'impôt pour certaines dépenses effectuées en 2020 comme, par exemple, des dons, des dépenses d'emploi à domicile, de gardes d'enfants ou encore des investissements locatifs. Dans ce cas, le montant remboursé correspondra au solde des réductions et crédits d'impôt auxquels vous avez droit compte tenu de l'avance de 60 % qui vous a déjà été versée en janvier 2021 ;
- vos prélèvements à la source, effectués tout au long de l'année dernière, ont été supérieurs au montant final de votre impôt. Cela peut être le cas si, par exemple, vos revenus ont baissé et que vous ne l'avez pas signalé à l'administration fiscale ou si vous avez tardé à déclarer la naissance d'un enfant qui vous donne droit à une demi-part supplémentaire. Dans ce cas, le montant remboursé correspondra au trop-versé d'impôt prélevé à la source en 2020.

Ecrit par le 4 avril 2025

Le détail du calcul de votre impôt sera indiqué sur votre avis d'impôt, qui sera mis à votre disposition entre fin juillet et début septembre 2021, dans votre espace en ligne ou par courrier.

Quand aura lieu ce remboursement ?

En cas de remboursement, celui-ci interviendra, dans la plupart des cas, soit le 20 juillet soit le 6 août 2021.

Comment s'effectuera le remboursement ?

Le remboursement d'impôt sur les revenus par l'administration fiscale ne nécessite aucune démarche de votre part. Vous serez remboursé automatiquement :

- soit par virement si l'administration fiscale a connaissance de votre compte bancaire.

Les coordonnées bancaires connues de l'administration fiscale pour votre impôt sur les revenus sont consultables et modifiables dans votre espace particulier accessible sur impots.gouv.fr, en utilisant le service « Gérer mon prélèvement à la source », rubrique « Mettre à jour vos coordonnées bancaires ». Si vous n'avez pas encore communiqué vos coordonnées bancaires à l'administration fiscale pensez à le faire, le virement constitue le moyen de remboursement le plus rapide et le plus sécurisé.

Ce virement portera le libellé 'REMB IMPOT REVENUS' sur votre relevé bancaire et sera indiqué comme provenant de 'DGFIP FINANCES PUBLIQUES'.

- soit par chèque si l'administration fiscale n'a pas connaissance de votre compte bancaire.

Ce chèque sera adressé à votre domicile dans les semaines qui viennent et pourra être encaissé directement auprès de votre banque. Pour vos prochains remboursements, vous devez renseigner ou modifier vos coordonnées bancaires en utilisant le service en ligne 'Gérer mon prélèvement à la source' de votre espace particulier sur impots.gouv.fr.