

Déclaration des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— Votre état civil et votre adresse —————

Nom et prénoms	M THOMAS BLONDEL Eric ou MME THOMAS BLONDEL Marie-Christine
Adresse complète du domicile	2 PLACE ROYALE 78000 VERSAILLES

110 ————— Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) ————— non passibles de l'impôt sur les sociétés

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques

(cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Conventionnement Anah

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1 *	☐	☐	☐		SCI MICHEL THOMAS 67 BOULEVARD EXELMANS 75016 PARIS
Immeuble 2 *	☐	☐	☐		SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE 91 BOULEVARD PASTEUR 75015 PARIS
Immeuble 3 *	☐	☐	☐		
Immeuble 4 *	☐	☐	☐		
Immeuble 5 *	☐	☐	☐		
Immeuble 6 *	☐	☐	☐		

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1 *	Immeuble 2 *	Immeuble 3 *	Immeuble 4 *	Immeuble 5 *	Immeuble 6 *		
111 Revenus bruts	168 957	1 919					A	170 876
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	19 589	210					B	19 799
113 Intérêts d'emprunt		86					C	86
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)	149 368	1 623					D	150 991

115 Total de chaque ligne, à reporter page 4

* ou groupe d'immeubles de même nature ayant le même régime d'imposition.

120 ————— Votre signature —————

Datez et signez ci-contre

A: VERSAILLES
Le: 25/06/2020

Dispositifs spécifiques

Nom et prénom du locataire

Immeuble 1	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 2	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 3	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 4	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 5	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 6	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 7	☐	☐	☐	☐	☐
Immeuble 8	☐	☐	☐	☐	☐

Immeuble 3
Nombre
de locaux

Immeubles donnés en location

N'inscrivez pas les centimes

211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés				
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires				
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)				
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance				
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance				
215 Total des recettes : lignes 211 à 214				

221 Frais d'administration et de gestion
(Rémunérations des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers : frais de procédure)

222	Autres frais de gestion : 20 € par local			
223	Primes d'assurance			
224	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400 et la rubrique 500)			
225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire			
226	Indemnités d'éviction, frais de relogement			
227	Taxes foncières, taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)			
	Régimes particuliers			
228	Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice) 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de la ligne 215			
	Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)			
229	Provisions pour charges payées en 2019			
229 bis	Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018			
230	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018			
240	Total des frais et charges : lignes 221 à 229 bis – ligne 230			

250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 410)

260 Revenus fonciers taxables

261 Ligne 215 - ligne 240 - ligne 250				
262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)				
263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262				

**Date d'acquisition
de l'immeuble**

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)

Immeuble 4
Nombre
de locaux

Immeuble 5
Nombre
de locaux

Immeuble 6
Nombre
de locaux

Immeuble 7
Nombre
de locaux

Immeuble 8
Nombre
de locaux

N'inscrivez pas les centimes

Total des lignes
à reporter page 4

211

212

213

214

215

E

221

222

223

224

225

226

227

228

229

229

bis

230

240

F

250

G

261

262

263

H

1

Descriptif des frais

400 Paiement des travaux

N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

410 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés

Calcul du résultat foncier, répartition du déficit

420 Résultat : Bénéfice ou déficit total : case D + case I **150 991** € En cas de bénéfice, À reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042

Continuez les calculs ci-dessous (lignes 430 à 441) uniquement en cas de déficit

430 Déficit de l'année : calcul de répartition

431 Total des revenus bruts : case A + case E + case H	€	
432 Total des intérêts d'emprunts : case C + case G	€	
433 Total des autres frais et charges : case B + case F	€	
434 Si la ligne 432 est supérieure à la ligne 431		
435 Report de la ligne 433 dans la limite de 10 700 € ⁽¹⁾	€	À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
436 Report de la ligne 433 : montant dépassant 10 700 € ⁽¹⁾	€	
437 Report de la différence : ligne 432 - ligne 431	€	
438 Total : ligne 436 + ligne 437	€	À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

439 Si la ligne 432 est inférieure ou égale à la ligne 431

440 Report de la ligne 420 dans la limite de 10 700 € ⁽¹⁾	€	À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042
441 Report de la ligne 420 : montant dépassant 10 700 € ⁽¹⁾	€	À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles relevant du dispositif de déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah est déficitaire (voir paragraphe 228 de la notice)

450 Déficit antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2018 (Colonne A)	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 420,* imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens (Colonne B)	Déficits restant à reporter au 31/12/2019 (Colonne C = A - B)
2009	€	€	XXXXXXXXXXXX
2010	€	€	€
2011	€	€	€
2012	€	€	€
2013	€	€	€
2014	€	€	€
2015	€	€	€
2016	€	€	€
2017	€	€	€
2018	€	€	€
2019	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	€

451 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2018 € À reporter case 4BD de votre déclaration n° 2042

* (et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne 0XX de votre déclaration de revenus n° 2042)

460 Vente ou abandon de la location d'un immeuble

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2019, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global au cours de l'une des années 2016, 2017 ou 2018, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)	Date de l'événement

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service destinataire, un droit d'accès lorsqu'il ne porte pas atteinte à la recherche d'infractions fiscales et un droit de rectification sous réserve des procédures prévues au Code général des impôts et au Livre des procédures fiscales.

Déduction des dépenses de travaux en 2019

Des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019. Si vous avez réalisé des travaux déductibles en 2018 ou en 2019, complétez le tableau de la rubrique 500 ci-dessous pour déterminer le montant des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers au titre de l'année 2019.

500 Détail de la ligne 224 par immeuble (voir notice pages suivantes)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019	Total des travaux déductibles en 2019 : $N = J + (K + L) / 2 + M$
Immeuble 1	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 2	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 3	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 4	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 5	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 6	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 7	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 8	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N

Les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont en principe déduites intégralement au titre de leur année de paiement effectif (pour plus de précisions sur les dépenses de travaux admises en déduction, cf. § 224 de la notice).

Toutefois, en raison de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019 et, corrélativement, de l'annulation de l'impôt correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels au titre des revenus 2018, des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux charges de travaux dites « pilotables » au titre de l'année 2019

Les charges dites « pilotables » s'entendent des dépenses de travaux déductibles dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et ainsi l'année d'imputation.

Les charges concernées sont limitativement énumérées. Il s'agit des :

- dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire (CGI, art. 31, I-1°-a) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1°-b) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1°-b bis) ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de restauration ou d'entretien spécifiques aux propriétés rurales (CGI, art. 31, I-2°-c à CGI, art. 31, I-2°-c quinquies).

Ainsi, le montant des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019 est égal à la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne), sauf exceptions.

Par ailleurs, pour les biens locatifs en copropriété, les provisions pour charges de copropriété peuvent intégrer des dépenses de travaux qui font l'objet de modalités spécifiques de déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable (cf. § 229bis de la notice).

Si vous détenez des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (cadre 110), la détermination des travaux déductibles au titre de l'année 2019 relève de ces sociétés ou FPI.

500 Détail des dépenses de travaux (détail de la ligne 224)

Le montant des dépenses de travaux déductibles au titre de l'année 2019 est égal à la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019. Ces dispositions s'appliquent bien locatif par bien locatif.

Cependant, certaines dépenses de travaux sont déductibles dans les conditions de droit commun des charges foncières sans application de la règle de la moyenne, du fait des circonstances dans lesquelles elles sont réalisées. Il s'agit :

- des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété ;
- et des travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019.

Travaux d'urgence

Pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2019, les dépenses de travaux d'urgence effectuées en 2019 demeurent intégralement déductibles, dans les conditions de droit commun. Les dépenses de travaux d'urgence qui ont été effectuées en 2018 ont été intégralement déductibles pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2018 et ne sont pas prises en compte pour apprécier la moyenne des dépenses de travaux des années 2018 et 2019.

Les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure s'entendent des travaux que vous avez dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de votre volonté.

Sans qu'il puisse en être donné une liste exhaustive, constituent des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure des travaux consécutifs à la réparation des dégâts occasionnés par une catastrophe naturelle (réparation d'une toiture par exemple), par des actes de vandalisme (réparation d'une porte ou d'une fenêtre à la suite d'un cambriolage par exemple). Constituent également des dépenses de l'espèce les dépenses afférentes au remplacement d'appareils dont les dysfonctionnements ne permettent plus la poursuite de la location dans les conditions prévues par le bail ou par la loi (panne d'une chaudière par exemple).

Il en est également ainsi des travaux que le contribuable a été contraint de réaliser à la suite d'une décision de justice ou d'une injonction administrative. Tel est, notamment, le cas des travaux réalisés à la suite :

- d'une décision de justice prise en application des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

– d'une injonction de l'autorité municipale en application de l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (travaux de ravalement) ;

– d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511- 1 du CCH à l'article L. 511- 3 du CCH (travaux de réparation nécessaires pour mettre fin au péril).

En toute hypothèse, il convient, pour ce qui concerne le caractère d'urgence des travaux, de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation au regard des éléments de fait pour déterminer si les dépenses réalisées constituent des travaux d'urgence. Si tel est le cas, les modalités dérogatoires de déductibilité des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

En plus des travaux d'urgence réalisés directement par le contribuable, le syndic de la copropriété peut, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble qu'il administre, et ce, en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

De tels travaux réalisés par le syndic en 2018 ou en 2019, sur le fondement de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis constituent, par nature, des travaux d'urgence auxquels les modalités dérogatoires de déduction des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

Si les travaux effectués en 2018 ou 2019 relèvent des travaux d'urgence, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux d'urgence** » du tableau de la rubrique 500 page 5 en cases I ou J selon leur année de paiement. Le montant porté en case J sera retenu en déduction en 2019 au titre des travaux d'urgence.

Autres travaux déductibles

Les dépenses de travaux effectuées en 2018 ou 2019 qui ne relèvent ni des travaux d'urgence ni des travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 sont soumises aux modalités dérogatoires de déduction et sont donc retenues à hauteur de la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019.

Ces dépenses de travaux doivent être reportées dans la colonne « **Autres travaux déductibles** » du tableau page 5 dans les cases K ou L selon leur année de paiement. C'est la moyenne, soit $(K + L) / 2$, qui sera retenue en déduction au titre de l'année 2019.

Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019

Les dispositions dérogatoires visant à retenir, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, la moyenne des dépenses de travaux respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 ne s'appliquent pas aux dépenses de l'espèce réalisées sur un bien locatif acquis en 2019.

Les dépenses de travaux payées en 2019 sur un tel bien sont donc intégralement déductibles dans les conditions de droit commun.

Exemple : Un propriétaire bailleur paye en 2018 des travaux d'isolation thermique sur un premier immeuble locatif pour un montant de 6 000 €. Sur ce même immeuble, 4 000 € de dépenses correspondant à des travaux ne présentant pas un caractère d'urgence sont par ailleurs réalisées au cours de l'année 2019.

Ce contribuable acquiert un second immeuble en mars 2019, qu'il met en location dès le mois de juin 2019, après avoir réalisé et payé 4 000 € de divers travaux.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, le contribuable peut déduire la totalité de la dépense, soit 6 000 € (application du droit commun) au titre du premier immeuble locatif.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, le contribuable peut déduire :

– au titre du premier immeuble locatif : une charge de 5 000 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[(6\ 000 + 4\ 000) / 2]$;

– au titre du second immeuble locatif : une charge de 4 000 €, correspondant à la totalité des dépenses de travaux payées sur ce bien acquis en 2019.

Si les travaux ont été effectués sur un immeuble acquis en 2019, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019** » du tableau de la rubrique 500 page 5 en case M. Dans le cas de travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019, seule la case M doit être remplie.

L'ensemble des travaux déductibles au titre de l'année 2019 correspond aux travaux d'urgence effectués en 2019, aux travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ainsi qu'à la moyenne des autres travaux déductibles supportés au cours des années 2018 et 2019, selon la formule suivante en utilisant les cases du tableau : $N = J + (K + L) / 2 + M$.

Le total N par immeuble est à reporter à la ligne 224.

