

Cette notice n'a qu'une valeur indicative. Elle ne se substitue pas à la documentation officielle de l'Administration.
Les principales nouveautés sont signalées par un trait vertical.

QUELLES SONT LES SOCIÉTÉS TENUES DE SOUSCRIRE UNE DÉCLARATION N°2072-C ?

La déclaration n°2072-C doit être souscrite par les sociétés civiles ou les sociétés de personnes à forme commerciale, qui ont pour objet **la gestion d'un patrimoine immobilier et dont l'activité ou un secteur de leur activité consiste dans la location non meublée** :

- de locaux d'habitation ;
- de bureaux ;
- d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés de moyens d'exploitation ;
- d'exploitations agricoles ;
- de terrains nus.

Il peut s'agir de :

- sociétés civiles immobilières non transparentes (sociétés civiles immobilières de location, y compris celles faisant appel à l'épargne (sociétés civiles de placement immobilier) ;
- sociétés en nom collectif ;
- sociétés en commandite simple, pour la part revenant aux commandités ;
- sociétés ou groupements agricoles, tels que les groupements fonciers agricoles.

En revanche, sont dispensées de souscrire la déclaration n°2072-C :

- les sociétés de personnes exerçant une activité commerciale même si elles donnent des immeubles en location, sauf pour les loyers qu'elles perçoivent lorsque les immeubles ne sont pas inscrits à l'actif de leur bilan ;
- les indivisions ;
- les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ;
- les sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale (sociétés civiles d'attribution) – ces dernières doivent souscrire une déclaration n°2071 ;
- sous certaines conditions, les sociétés civiles immobilières non transparentes qui mettent gratuitement à la disposition de leurs membres, les logements dont elles sont propriétaires (renseignez-vous auprès de votre service des impôts¹).

Important – Cotisation sur la valeur ajoutée : Si la société donne en location un ou des locaux nus à usage professionnel dont le montant des recettes hors taxes est supérieur à 152 500 €, elle est soumise à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). Pour les sociétés mono établissements, vous devez cocher la case correspondante sur la première page de la déclaration n°2072-S. Les autres sociétés doivent déposer la déclaration n°1330-CVAE dont la date limite de dépôt est fixée au 2^{ème} jour ouvré suivant le 1^{er} mai soit le 3 mai 2011. La détermination de la valeur ajoutée est effectuée sur l'imprimé n°2072-E. Pour le calcul de la valeur ajoutée et du chiffre d'affaires de référence, vous pouvez vous reporter à la notice de n°1330-CVAE disponible sur le site www.impots.gouv.fr

DÉCLARATION À SOUSCRIRE

La société immobilière doit souscrire une déclaration n°2072-S lorsqu'elle :

- est uniquement constituée d'associés personnes physiques ainsi que des entreprises détenant ces parts dans le cadre de leur activité professionnelle BNC quelque soit leur régime d'imposition, ou les entreprises exerçant une activité BIC ou BA ne relevant pas d'un régime réel d'imposition ;
- n'est propriétaire d'aucune immeuble spécial (immeuble situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou immeuble classé monuments historiques ou assimilés) ;
- ne détient aucun immeuble en nue-propriété ;
- n'a opté pour la déduction au titre de l'amortissement pour aucun des immeubles (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré »).

Elle est tenue de souscrire une déclaration n°2072-C lorsque :

- au moins l'un des associés est une personne morale, ou que les parts de la société détenues par une entreprise exerçant une activité professionnelle BIC ou BA relevant du régime réel (les régimes micro ainsi que les BNC quelque soit leur régime d'imposition, sont assimilés à des particuliers pour le calcul de leurs revenus) ;
- la société est propriétaire d'un immeuble spécial (immeuble labellisé « Fondation du Patrimoine », ou en nue-propriété, ou situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou classé monuments historiques) ou d'un immeuble permettant une déduction pratiquée au titre de l'amortissement (« Périssol », « Besson neuf », « Robien classique », « Robien classique ZRR », « Robien recentré », « Robien ZRR recentré », « Scellier »).

Dès cette année, il est possible de télé-déclarer ce formulaire au moyen de TDFC sous forme dématérialisée.

¹ Il s'agit du service des impôts des entreprises compétent ou de la Direction des Grandes Entreprises le cas échéant.

SANCTIONS APPLIQUÉES EN CAS DE DÉFAUT DE DÉCLARATION OU DE PAIEMENT

Le défaut de dépôt de la déclaration ou de paiement dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclaration ou de paiement entraînent l'application de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du code général des impôts et le cas échéant, des majorations prévues aux articles 1728, 1729 et 1731 de ce même code.

En outre, conformément au 1 de l'article 1738 du code général des impôts, le non respect de l'obligation de payer le solde de la contribution sur les revenus locatifs par virement entraîne l'application d'une majoration de 0,2% du montant des droits dont le versement a été effectué selon un autre mode de paiement, sans que le montant de cette majoration ne puisse être inférieur à 60 euros.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA SOCIÉTÉ

Le montant à porter au titre du revenu ou du déficit global de la société est obtenu par l'addition de l'ensemble des lignes 20 de l'état « 2072-C-AN 1 – Immeuble ».

EXPLICATION DES RENVOIS DE LA DÉCLARATION N°2072-C

MODALITÉS DE CALCUL ET PAIEMENT

La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et cotisations strictement inférieures à 0,5 sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,5 sont comptées pour un. Les coordonnées bancaires du compte de la recette sur lequel les virements doivent être faits figurent en bas de la page de la déclaration n°2072-C. A défaut, il convient de consulter sur le site « www.impots.gouv.fr » ou votre service des impôts compétent. La référence doit être inscrite comme suit : 2072/AAAA/SIRET. Elle est à reporter, en l'état, sur l'avis de virement transmis par votre banque. Les sociétés gestionnaires doivent effectuer un virement distinct pour chaque redevable.

LA CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La **contribution sur les revenus locatifs** est due par les **sociétés de personnes dont l'un au moins des associés est passible de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun**.

Pour plus de précisions sur le champ d'application de la contribution sur les revenus locatifs cf BOI 5L-3-06 du 6 décembre 2006.

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus issus des locations d'immeubles achevés depuis au moins quinze au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Précisions : un immeuble est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet l'utilisation et l'occupation effectives.

Sont notamment exonérés de cette contribution au titre de l'année d'imposition, les revenus de locations :

- dont le montant perçu au titre de l'année d'imposition n'a pas excédé 1 830 € par local ou par location quand l'immeuble comporte plusieurs locaux. Il n'y a pas lieu de procéder à un ajustement prorata temporis de la limite de 1 830 € pour les locations d'une durée inférieure à la période d'imposition ;
- donnant lieu au paiement de la TVA ;
- des logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation lorsque ces travaux ont été financés à hauteur d'au moins 15% de leur montant par une subvention versée par l'ANAH, pour les quinze années suivant celle de l'achèvement des travaux ;
- à vie ou à durée illimitée ;
- des immeubles faisant partie de villages de vacances ou de maisons familiales de vacances agréées.

Les **autres exonérations** sont précisées au **III de l'article 234 nonies du code général des impôts**.

La **base imposable** à la contribution sur les revenus locatifs est égale au montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice ou de la période d'imposition définie au deuxième alinéa de l'article 37 du code général des impôts.

Ces recettes s'entendent des revenus des locations augmentées de toutes les recettes accessoires (y compris les droits d'affichage, les subventions, les primes et indemnités destinées à financer des charges déductibles ou à dédommager le bailleur d'une dépréciation de son capital) et du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge du locataire.

Les recettes imposables doivent être déclarées sur la déclaration des résultats n°2072-C.

Le **taux** de la contribution sur les revenus locatifs est fixé à **2,5%**.

La **déclaration n°2072-C doit aussi être utilisée pour** :

- **calculer** le solde de la contribution sur les revenus locatifs dû ou l'excédent constaté à restituer ;
- **accompagner le versement de ce solde**.

Le **solde** de la contribution sur les revenus locatifs **doit être acquitté spontanément** par la société immobilière lors du dépôt de la déclaration n°2072-C.

Le **règlement doit** être effectué auprès du service des impôts du **lieu du principal établissement** de la société ou le cas échéant de la **Direction des Grandes Entreprises**.

En cas de télédéclaration, le paiement de la contribution sur les revenus locatifs doit se faire avec le dépôt d'une déclaration papier de contribution sur les revenus locatifs (n°2582).

Vous devez remplir un état intitulé « 2072-C-AN 1 – Immeuble » par immeuble détenu et numéroté chacun de ces états.

EXPLICATION DES RENVOIS

DÉTERMINATION DES REVENUS POUR CHAQUE IMMEUBLE.

RECETTES :

- ❶ Les sommes à déclarer doivent comprendre toutes les recettes encaissées au cours de l'année d'imposition (loyers, fermages, notamment), y compris les arriérés de loyers ou ceux perçus d'avance.
Si la société est assujettie à la TVA, ces sommes sont à déclarer pour leur montant hors taxes.
- ❷ Il peut s'agir du montant des réparations autres que locatives, y compris le prix de revient des travaux réalisés par le preneur en vertu d'un bail à réhabilitation ou à construction qui arrive à échéance. Toutefois, les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation sont exonérés lorsque leur réalisation est expressément prévue par le contrat. De même, il peut s'agir de certains impôts (taxes foncières, taxes annexes) ou encore de primes d'assurance contre les risques dont la société immobilière est responsable.
- ❸ Les recettes brutes diverses sont celles provenant :
 - du droit d'affichage ;
 - de la location de panneaux et d'emplacements publicitaires ;
 - de la location de toit pour les antennes de téléphonie mobile ;
 - du droit de pêche ou de chasse, à l'exception du revenu qu'aurait pu produire l'exercice du droit de chasse dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met à la disposition gratuite d'un associé (article 30 du code général des impôts). Sont donc comprises dans les recettes imposables, les revenus provenant de la location du droit de chasse ;
 - de la concession du droit d'exploitation de carrières, de sources thermales ;
 - du droit d'extraction du minerai ;
 - des redevances tréfoncières et autres redevances (y compris celles afférentes aux bâtiments d'exploitation).

Sont également inclus dans les recettes brutes diverses :

- les subventions de l'ANAH, de la Fondation du Patrimoine,
- les autres subventions publiques ;
- les indemnités d'assurance perçues au cours de l'année d'imposition et destinées à financer des charges déductibles ;
- les revenus de substitution perçus à l'occasion d'une vacance de logement, de la perte ou du non paiement des loyers.

DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES :

- ❹ Il s'agit des rémunérations allouées, à raison de leurs fonctions, aux gardes et concierges d'immeubles bâtis ou non bâtis collectifs ou de maisons individuelles. Elles comprennent les rémunérations en espèces augmentées des charges fiscales et sociales ainsi que les avantages en nature, les rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers pour la gestion de l'immeuble, des honoraires des notaires, avocats, huissiers, experts supportés pour le règlement d'un différend avec les locataires, ou d'un litige portant sur la propriété de l'immeuble loué.
C'est également le cas lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation du bail et la construction d'un nouveau bail.
Si la société est assujettie à la TVA, ces sommes sont à déclarer pour leur montant hors taxes. En cas d'assujettissement en cours d'année, les dépenses payées durant les mois précédents sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise.
- ❺ Ce forfait est réputé couvrir notamment les frais de correspondance, de déplacement et de téléphone, des dépenses d'acquisition de matériels, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciels, des frais d'enregistrement des baux s'ils sont supportés par le bailleur, des frais de promotion et de publicité.
- ❻ L'ensemble des primes d'assurance payées au cours de l'année d'imposition sont déductibles pour leur montant réel, quelle que soit la date de souscription du contrat d'assurance, qu'il ait été conclu directement auprès d'une compagnie d'assurance ou par un intermédiaire y compris dans le cadre d'un contrat de groupe.
Seules les primes d'assurance qui concernent des immeubles ou des parties d'immeuble dont les revenus sont imposables lorsqu'elles couvrent des risques susceptibles d'affecter les immeubles sont admises en déduction.
Pour cette raison, en principe, **les primes qui garantissent les récoltes, le bétail, le matériel ou le mobilier ne sont pas déductibles.**
- ❼ Sont déductibles toutes les dépenses payées au cours de l'année civile au titre de l'année la déclaration est souscrite.
Si la société est assujettie à la TVA, ces dépenses sont déductibles pour leur montant hors taxes. En cas d'assujettissement en cours d'année, les dépenses payées durant les mois précédents sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise.

Les dépenses de réparation et d'entretien déductibles sont celles incombant au propriétaire et qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial et sans en accroître la valeur.

Les dépenses locatives ne sont déductibles que lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou engagées en vue de faciliter la location. Dans les autres cas, elles ne sont pas déductibles.

Les dépenses d'amélioration sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie moderne, sans modifier cependant la structure de cet immeuble. Pour être déductibles, ces dépenses doivent concerner uniquement les locaux affectés à l'habitation. Toutefois, les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinés à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles.

- 7 S'agissant des propriétés rurales, les dépenses d'amélioration peuvent être déductibles sous certaines conditions lorsqu'elles n'entraînent pas une augmentation du fermage.

Les dépenses de travaux de construction, de reconstruction, et d'agrandissement ne sont en principe pas déductibles.

Ne sont déductibles au titre de l'année d'imposition que les dépenses de travaux correspondant aux subventions et aux indemnités d'assurance perçues au cours de cette même année sont déductibles.

- 8 Pour les propriétés rurales, les dépenses suivantes sont déductibles :
- les dépenses d'amélioration non rentables afférentes aux propriétés bâties autres que les locaux d'habitation ainsi que les dépenses engagées pour la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation rurale destiné à remplacer un bâtiment de même nature, vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture, à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de fermage ;
 - certaines dépenses d'amélioration et de construction qui s'incorporent aux bâtiments d'exploitation rurale destinée à satisfaire aux obligations prévues au titre 1^{er} du livre du code de l'environnement, relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 9 Sont déductibles les travaux de restauration ou de gros entretien réalisés en vue du maintien en bon état écologique et paysager de certains espaces naturels protégés.
- 10 Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2008, les dépenses de travaux de grosses réparations restant à la charge des nuspropriétaires en application de l'article 605 du code civil, pouvaient constituer un déficit foncier d'égale montant, imputable sans limitation sur leurs autres revenus fonciers ou sur leur revenu global, lorsque ces dépenses portaient sur des immeubles dont le démembrement de propriété résultait de succession ou de donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement.

L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2008 supprime cet avantage fiscal non plafonné, et procède à une réforme du régime dérogatoire de déduction des charges foncières supportées en application de l'article 605 code civil par les nuspropriétaires de biens dont le démembrement du droit de propriété résulte d'une succession ou de certaines donations.

A compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, le contribuable peut :

- soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun ;
- soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme d'une déduction plafonnée de charges du revenu global (et non plus d'un déficit foncier imputable sans limitation sur ce même revenu).

L'option du contribuable est irrévocable et entraîne renonciation à la prise en compte des dépenses concernées pour la détermination des revenus fonciers.

Ce régime est codifié sous le 2^o *quater* du II de l'article 156 du code général des impôts et est commenté dans l'instruction du 16 octobre 2009 (BOI 5 B-27-09).

- 11 Les dépenses payées pour le compte du locataire par la société propriétaire dont elle n'a pas pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année de départ du locataire sont déductibles des revenus fonciers. Cette situation peut se produire lorsqu'à l'expiration du bail, les charges locatives (frais de chauffage ou d'éclairage, entretien des ascenseurs, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, location de compteurs ...) n'ont pas été remboursées au propriétaire et que le dépôt de garantie est insuffisant pour couvrir ces dépenses. C'est également le cas lorsque l'immeuble est resté vacant entre la résiliation d'un bail et la conclusion d'un nouveau bail.
- 12 Les impôts perçus, au profit des collectivités locales et d'organismes divers, sur les propriétés dont les revenus sont déclarés, sont déductibles pour la fraction restant à la charge de la société propriétaire – sauf convention contraire. Il s'agit pour les propriétés urbaines :
- de la totalité de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
 - des taxes spéciales d'équipement ;

pour les propriétés rurales :

- de la fraction restant à la charge de la société immobilière propriétaire (4/5 de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe régionale et de la taxe spéciale d'équipement, la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture).

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible puisque c'est une charge locative récupérable auprès des locataires. En revanche, la totalité des frais de gestion afférents à l'avis de taxe foncière (y compris ceux relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) est déductible des recettes imposables.

La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage dans la région Ile-de-France et la contribution sur les revenus locatifs payés au cours de l'année d'imposition sont également déductibles.

- 13 Il convient d'indiquer le montant total des provisions pour charges versées au cours de l'année considérée par la société au syndicat de copropriété.
- Cette déduction est obligatoire même si la ventilation exacte des charges à la date de souscription de la déclaration n°2072-C est connue.

Ces provisions comprennent des charges déductibles ou non des revenus fonciers ainsi que des charges récupérables ou non auprès des locataires.

Dès l'année suivante la société régularise ces provisions au regard de la ventilation des charges opérées par le syndicat de copropriété. En effet, seules les charges effectivement déductibles pour leur montant réel et incombant de droit au propriétaire doivent être prises en compte pour la détermination du revenu imposable.

- 14 Il convient d'indiquer le montant de la régularisation des provisions pour charge de copropriété. Ce montant correspond aux charges de copropriété :
- non déductibles des revenus imposables ;
 - récupérables auprès des locataires ;

- un éventuel solde positif résultant de l'approbation des comptes de l'année antérieure. Ce solde positif correspond à la différence entre :
 - ✓ le montant total des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure, et
 - ✓ le montant total des dépenses déductibles, des dépenses non déductibles, des dépenses récupérables indiquées sur l'arrêté des comptes de la copropriété au titre de l'année antérieure.

Un solde négatif a pour conséquence de diminuer le montant des provisions porté à la ligne 16.

- 15 Les déductions spécifiques se cumulent avec la déduction des frais réels autorisés.

Déduction Besson ancien (article 31-I 1° j du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** est de **26%** pour les revenus des six premières années de location des logements anciens qui ne peuvent faire l'objet d'une déduction spécifique au titre de l'amortissement « Périssol », « Besson neuf », « Robien », ou « Borloo neuf ».

Pour bénéficier de cette mesure, la société propriétaire doit **avoir conclu un bail avant le 30 septembre 2006** avec une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal un ascendant ou descendant d'un associé, une personne occupant déjà les locaux à quelque titre que ce soit.

En effet, **ce dispositif est supprimé pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006.**

En cas de changement de locataire au cours de la période initiale, les associés continuent de bénéficier de cette déduction spécifique.

La prorogation de l'engagement de location au-delà de la période initiale de six ans est possible après le 1^{er} octobre 2006 en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement de bail avec le même locataire.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB² **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant six ans** à des **loyers** qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret à des locataires qui satisfont à certaines conditions (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé, ainsi que les plafonds des loyers et des ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Cas particulier de la mise à disposition du logement au profit d'un associé, d'un membre du foyer fiscal un ascendant ou descendant d'un associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, la société peut suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location de trois ans dans les conditions normales d'application du dispositif « Besson ancien » pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou d'un descendant d'un associé de la société immobilière, sans que le bénéfice de ce dispositif ne soit remis en cause. Ce délai minimal se calcule de date à date.

Cette mise à disposition ne peut intervenir qu'au cours de la période initiale d'engagement de location de six ans. Elle peut s'effectuer à titre onéreux ou à titre gratuit. Il n'est pas exigé que le logement constitue la résidence principale de l'occupant.

Pendant la période de mise à disposition à titre onéreux du logement au profit d'un associé, d'un membre du foyer fiscal un ascendant ou descendant d'un associé, la déduction spécifique de 26% ne s'applique pas. Pour autant, la société immobilière propriétaire doit, dans un tel cas, fournir une attestation établie conformément au modèle figurant en annexe V du BOI 5 D-4-02 disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

Cette période de mise à disposition ne peut excéder neuf ans et n'est pas prise en compte pour la durée minimale de location de six ans. En outre, la mise à disposition n'est autorisée qu'une seule fois.

Déduction « Robien classique en zone de revitalisation rurale » (article 31-I- 1° k du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** est de **26%** lorsque le **logement est situé en zone de revitalisation rurale** et que la société a **opté pour l'amortissement Robien « Classique » au titre du logement concerné** (voir infra).

Pour bénéficier de cette déduction, la société doit avoir **opté** pour le dispositif **Robien recentré** au titre du logement concerné.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n°2044-EB² **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant une durée de 9 ans** en appliquant les **plafonds** relatifs aux **loyers** et aux conditions de **ressources des locataires**.

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** pendant la durée de l'engagement de la société.

Les souscriptions de parts de SCPI ouvrent droit au dispositif Robien dans les conditions décrites au BOI 5 D 3-05).

Déduction « Robien recentré en zone de revitalisation rurale » (article 31-I- 1° k du code général des impôts)

Le taux de la déduction spécifique est de **26%** lorsque :

- le **logement est situé en zone de revitalisation rurale (BOI 5 D-6-05) ;**
- et que la société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI a **opté pour l'amortissement Robien « recentré » au titre du logement concerné (voir infra).**

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n°2044-EB² **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** en appliquant les **plafonds des loyers** hors charges et des **ressources des locataires** requis (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé, ainsi que les plafonds des loyers hors charges et des ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site de ministère : www.impots.gouv.fr

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit **au moins neuf ans**.

² Il est à noter que lorsque la société propriétaire effectue le dépôt de sa déclaration n°2072-C de manière dématérialisée, aucun document justificatif ne doit être joint à cette déclaration. Dans cette hypothèse, il est toutefois rappelé que les documents mentionnés dans la doctrine et les instructions en vigueur, dont la production est en principe rendue obligatoire doivent être conservés et produits à l'administration fiscale sur demande de sa part.

Déduction « Borloo neuf » (article 31-I 1° 1 du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** est de **30%** pendant la période **d'engagement de location de 9 ans, reconductible 2 fois** pour une période de 3 ans (soit une durée d'engagement de 9, 12 ou 15 ans).

La déduction s'applique de date à date à compter de la prise d'effet du bail et est déterminée en ventilant les revenus sur lesquels s'applique la déduction spécifique et ceux sur lesquels elle ne s'applique pas (notamment quand la location est conclue en cours d'année).

Pour bénéficier de cette déduction, la société doit avoir **opté** pour le dispositif **Robien recentré** au titre du logement concerné.

La société propriétaire doit s'engager par écrit sur l'imprimé n°2044 EB à louer le logement non meublé, à usage d'habitation principale du locataire pendant 9 ans, renouvelables par période de 3 ans et dans la limite de 6 ans si les conditions demeurent remplies, en appliquant les **plafonds** relatifs aux **loyers** et aux conditions de **ressources des locataires** (BOI 5 D 1-10). Cet imprimé, ainsi que les plafonds des loyers et des ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Déduction Conventionnement ANAH dans le secteur intermédiaire (Borloo ancien) (article 31-I 1° m du code général des impôts)

Le **taux de déduction spécifique** est de **30%** pendant la durée de la **convention signée avec l'ANAH** (Agence nationale de l'habitat).

La convention est conclue pour une **durée minimale est de 6 ans** ou de 9 ans si elle s'accompagne d'une subvention de l'ANAH pour financer des travaux.

Pour bénéficier de ce dispositif, la société doit :

- avoir **conclu un bail, à compter du 1^{er} octobre 2006**, avec une personne physique autre qu'un associé, un membre du foyer fiscal d'un associé, un ascendant ou descendant d'un associé ;
- s'engager à l'aide du document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant au moins 6 ans à des loyers** qui n'excèdent pas des plafonds prévus par la convention à des locataires qui satisfont à **certaines conditions des ressources** (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé, ainsi que les plafonds des loyers des ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site www.impots.gouv.fr.

L'**associé doit s'engager à conserver ses titres** pendant la durée de la convention.

Déduction Conventionnement ANAH dans le secteur social (ou très social) (article 31-I 1° m du code général des impôts)

Le **taux de la déduction spécifique** applicable aux logements ayant fait l'objet d'une convention dans le secteur social ou très social **est fixé à 45 %**.

Pour les conventions conclues **à compter du 28 mars 2009**, le **taux** de cette déduction **est porté à 60 %**.

A l'exception des plafonds de loyers et de ressources de s locataires, les conditions d'application du dispositif « Borloo ancien dans le secteur social (ou très social) » sont identiques à celles du dispositif « Borloo ancien dans le secteur intermédiaire ».

Déduction « Conventionnement ANAH » pour les locations intermédiées.

Pour les conventions conclues **à compter du 28 mars 2009**, la **déduction** spécifique est fixée à **70 %** des revenus bruts des logements donnés en location dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social (ou très social), lorsque le logement es t loué à un organisme public ou privé :

- soit en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;
- soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes.

Cette déduction, qui s'applique pendant la durée de location à l'organisme, est réservée aux logements situés dans les communes des zones A, B1 et B2.

Pour les conventions conclues entre le 28 mars et le 30 juin 2009, la liste de ces communes est reproduite à l'annexe 11 du BOI 5 D-4-06.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2009, la liste des communes est reproduite à l'annexe 4 du BOI 5 B-17-09.

Déduction spécifique lié au dispositif Scellier.

L'article 199 septvicies du code général des impôts supprime les dispositifs d'amortissements Borloo et Robien à l'issue de l'année 2009 et met en place une réduction d'impôt.

En effet, les **contribuables domiciliés en France** qui acquièrent ou font construire, **entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012**, des **logements neufs**, situés dans des **communes** se caractérisant par un **déséquilibre** entre l'offre et la demande de logements, qu'ils **s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans** à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Par ailleurs, pour les acquisition neuves ou en l'état futur d'achèvement, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2010, les locations **dans le secteur intermédiaire** peuvent bénéficier d'une **déduction spécifique de 30 %** (BOI 5 D 17-09 n°61 à 63).

Le **taux de cette déduction** est de **26 %** lorsque le logement est situé **dans une zone de revitalisation rurale**.

Sont éligibles au bénéfice de ce dispositif, **uniquement les immeubles à usage d'habitation** (BOI 5 B-17-09).

Le **taux de déduction spécifique** est de **40%** des redevances perçues dans le cadre du droit d'exploitation des carrières et du droit d'extraction du minerai.

- 16 La société détentrice du patrimoine immobilier est considérée comme possédant **des immeubles spéciaux** lorsqu'elle possède des immeubles situés en secteur sauvegardé ou assimilé, ou des immeubles classés monuments historiques ou assimilés.

S'agissant des immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager qui ont fait l'objet de travaux en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti, menés à l'initiative soit d'un ou plusieurs propriétaires, soit d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle de l'opération et répondant à des conditions fixées par décret.

Ne doivent être déclarés sur cette ligne que les dépenses relatives aux immeubles affectés à l'habitation principale du locataire et donnés en location dans certaines conditions

Lorsque la société propriétaire a obtenu une autorisation de travaux entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2008, sont portés sur cette ligne les charges déductibles suivantes :

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les dépenses de démolition imposées par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique et rendus nécessaires par ces démolitions ;
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans un volume bâti existant dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Il s'agit des travaux effectués sur des immeubles d'habitation qui rendent habitables les combles, les greniers ou les parties communes. Ils peuvent accroître la surface habitable, restructurer le volume intérieur des locaux mais ne doivent pas augmenter le volume bâti existant de l'immeuble, ni en modifier les contours ;
- les travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu son usage, dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique de restauration. La déduction est autorisée même si l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation a modifié la conception, l'aménagement ou les équipements d'immeuble.

Si les conditions précédentes ne sont pas remplies, les dépenses concernées peuvent être alors déduites aux lignes précédentes le cas échéant.

Ce régime s'applique aux opérations de restauration pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009 et continue à produire des effets jusqu'à la fin des opérations concernées.

Les opérations de restauration pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009 ne sont plus déductibles des revenus fonciers mais peuvent sous certaines conditions ouvrir droit à une réduction d'impôt (article 199 ter viciés du code général des impôts).

- 17 **S'agissant des immeubles classés monuments historiques**, et en application des articles 28 à 31 du code général des impôts, les sociétés propriétaires de monuments historiques peuvent déduire, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'ils supportent du montant des loyers perçus.

Le bénéfice de ces dispositions dérogatoires du droit commun est subordonné à trois conditions :

- la société propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant 15 ans minimum à compter de la date d'acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1^{er} janvier 2009.
- la détention directe de l'immeuble, sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture ou dont les associés sont membres d'une même famille ;
- l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si la division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture.

- 18 Les déductions pratiquées au titre de l'amortissement se cumulent avec les autres déductions autorisées, mais ne s'appliquent qu'aux propriétés urbaines.

Dispositif « Périssol » (article 31-I 1° f du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- construits ou acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 ou ;
- acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et transformés ensuite en logements ou ;
- acquis neufs ou en l'état futurs d'achèvement ou acquis réhabilités, entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 août 1999 à condition qu'ils aient donné lieu à la délivrance d'un permis de construire avant le 1^{er} janvier 1999 et qu'ils soient achevés avant le 1^{er} juillet 2001.

Le locataire peut être un associé ou un membre de son foyer fiscal, mais dans ce cas, ce dernier ne peut pas bénéficier des avantages du dispositif « Périssol ».

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ **à louer des locaux nus à usage d'habitation principale ou secondaire pendant neuf après l'acquisition ou après l'achèvement des travaux de reconstruction ou d'agrandissement**. Cet imprimé est disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr.

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

Ce choix est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, le prix d'acquisition majoré des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **10% du prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **quatre premières années** ;
- **2% du prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **vingt années suivantes** ;
- **10% des dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)** dans les **DOM-TOM**

Dispositif Besson neuf (article 31-I 1° g du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus ou ;
- acquis entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus en vue de leur réhabilitations dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des **loyers** qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret, à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé, ainsi que les plafonds des loyers et des ressources des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'**associé** doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit **au moins neuf ans**. Ce choix est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **8% du prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **cinq premières années** ;
- **2,5% du prix de revient** ainsi que des **dépenses de reconstruction ou d'agrandissement** pour les **quatre années suivantes** et pour les **périodes de prorogation (6 ans maximum par période de 3 ans)** ;
- **10% des dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Si les conditions de loyer et de ressources continuent d'être remplies, la période d'amortissement peut être **prorogée** par période de trois ans et pendant une **durée maximale de six ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)**.

Dispositif Robien classique (article 31-I 1° h du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;
- acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 en vue de sa réhabilitation ou ;
- acquis inachevés entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds de loyers fixés par décret (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé est disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit s'engager à **conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit au moins 9 ans.

L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **8% du prix de revient** pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **cinq premières années** ;
- **2,5% du prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **quatre années suivantes** pour les **périodes de prorogation (6 ans maximum par période de 3 ans)** ;
- **10% des dépenses d'amélioration pendant dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer** (article 199 undecies A du code général des impôts).

Les SCPI étant expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçus par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus fonciers spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée conditions et à l'envoi par l'associé bénéficiaire d'un document mentionné à l'article 2 octodécies B de l'annexe II au code général des impôts.

Dispositif Robien classique en zone revitalisation rurale (article 31-I 1° k du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 ou ;
- acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 en vue de sa réhabilitation ou ;
- acquis inachevés entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (BOI 5 D-1-10). Cet imprimé est disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit s'engager à **conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **8% du prix de revient** pour les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **cinq premières années** ;
- **2,5% du prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **quatre années suivantes** pour les **périodes de prorogation (6 ans maximum par période de 3 ans)** ;
- **10% des dépenses d'amélioration pendant dix ans**.

Pas de cumul avec la **réduction d'impôt** au titre des **investissements réalisés outre-mer** (article 199 undecies A du code général des impôts).

Dispositif Robien recentré (article 31-I 1° h du code général des impôts)

(suite)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- acquis entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal. Il est également possible de louer le logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (BOI 5 D-1-10). Cette annexe est disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location.

L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **6%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **sept premières années** ;
- **4%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement les **deux années suivantes** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts).

Les SCPI étant expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçus par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus foncière spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée conditions et à l'envoi par l'associé bénéficiaire d'un document mentionné à l'article 2 octodécies B de l'annexe II au code général des impôts.

Dispositif Robien recentré en zone de revitalisation rurale (article 31-I 1° h du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- acquis entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} septembre 2006 et le 31 décembre 2009 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds de loyers fixés par décret (BOI 5 D-1-10). Cette annexe est disponible auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit **au moins neuf ans**. L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

19 Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

(suite)

- **6%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **sept premières années** ;
- **4%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement les **deux années suivantes** ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts).

Dispositif Borloo (article 31-I 1° I du code général des impôts)

Cette déduction s'applique aux logements :

- acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- construits ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 ou ;
- acquis entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 en vue de sa réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application de la TVA ou ;
- acquis inachevés entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 inclus dont la construction est poursuivie ;
- affectés à un autre usage que l'habitation acquis entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 et transformés ensuite en logements.

Le locataire doit être une personne physique autre qu'un associé ou un membre de son foyer fiscal. Il est également possible de louer le logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

La société propriétaire doit s'engager à l'aide de l'imprimé n° 2044-EB⁵ à **louer des locaux nus à usage d'habitation principale pendant neuf ans** à des loyers qui n'excèdent pas des plafonds de loyers fixés par décret (BOI 5 D-1-10). Cette annexe, ainsi que les plafonds des loyers des ressources et des locataires, sont disponibles auprès de votre service des impôts ou sur le site du ministère : www.impots.gouv.fr

L'associé doit **s'engager à conserver ses titres** jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location, soit **au moins neuf ans**. L'option pour ce dispositif est irrévocable.

La base amortissable comprend :

- en cas d'acquisition de logements neufs ou inachevés, **le prix d'achat majoré** de certains frais (honoraires du notaire, TVA, droits d'enregistrement,...) et **le prix des travaux d'achèvement de la construction** ;
- en cas de construction, **le prix du terrain et le prix payé pour la construction du logement** ;
- en cas de transformation d'un local en logement ou de réhabilitation, **le prix d'acquisition majoré** des frais d'achat ou du coût des travaux de transformation (dépenses de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration) ou du coût des travaux de réhabilitation (frais liés à l'établissement des états et attestations...).

La période d'amortissement commence le 1^{er} jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Les **annuités** sont calculées au **prorata temporis**.

Le **montant déductible au titre de l'amortissement** est de :

- **6%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement pour les **sept premières années** ;
- **4%** du **prix de revient** ou des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement les **deux années suivantes** ;
- **2,5%** du **prix de revient** pendant les **périodes de prorogation** (6 ans par période de 3 ans) ;
- **10%** des **dépenses d'amélioration** pendant **dix ans**.

Pas de cumul avec la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer (article 199 undecies A du code général des impôts)..

Les SCPI étant **expressément exclues du bénéfice de la déduction au titre des amortissements des logements qu'elles détiennent**. En conséquence, la déduction pratiquée au titre de l'amortissement est opérée sur la quote-part des revenus reçu par chaque associé souscripteur ayant opté pour ce dispositif sur sa déclaration de revenus fonciers spéciale (n°2044-S). Cette déduction est subordonnée conditions et à l'envoi par l'associé bénéficiaire d'un document mentionné à l'article 2 octodécies B de l'annexe II au code général des impôts.

20 Les intérêts ne peuvent être déduits que s'ils se rapportent à un emprunt contracté pour la conservation, l'acquisition, la reconstruction ou la construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location.

Il peut s'agir notamment d'un emprunt contracté par un héritier pour le paiement des droits de succession.

Les arrérages d'une rente viagère versée ne sont pas considérés comme des intérêts déductibles de ces revenus.

Les intérêts des emprunts « substitutifs » sont déductibles sous certaines conditions et à hauteur de l'échéancier initial.

Sont également déductibles certains frais d'emprunts comme les frais de dossier, les commissions, les agios et les intérêts correspondant au capital restant dû d'un emprunt initial s'ils n'excèdent pas ceux prévus par l'échéancier initial. Les frais d'emprunt liés à la souscription d'un nouveau contrat ne sont pas déductibles à l'exception des primes d'assurance.

A compter de l'imposition des revenus 2006, les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L 365-1 du même code sont déductibles sous certaines conditions (BOI 5 D-04-09).

20 En cas de non respect de l'engagement de location ou de conservation des parts, la conservation des parts, la déduction forfaitaire spécifique pratiquée antérieurement est remise en cause.

A cet effet, le supplément de déduction pratiquée sur les revenus bruts des années précédentes doit être réintégré au titre de l'année de rupture de l'engagement.

21 Les rémunérations et avantages en nature attribués aux associés sont à inscrire pour leur montant brut.

- 22 Indiquer ici les revenus ou déficits provenant de parts détenues par la société immobilière dans d'autres sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le déficit sera précédé d'un signe « moins ».
- Il doit également être indiqué les noms et prénoms des locataires au 1^{er} janvier, ainsi que ceux ayant conclu un bail en cours d'année, et leur localisation dans l'immeuble.
 - Il convient également de porter sur la fiche « 2072-C-AN1 – Immeuble » les amortissements relatifs à cet immeuble que ces amortissements soient réalisés au regard des règles des revenus fonciers ou au regard des règles relatives aux revenus des professionnels IS, BIC ou BA.

IMPUTATION DES DEFICITS FONCIERS SUR LE REVENU GLOBAL DES ASSOCIES

Les **déficits fonciers** qui résultent de **dépenses, autres que les intérêts d'emprunt**, sont **imputables sur le revenu global des associés particuliers**, dans la **limite globale** de **10 700 €**.

Lorsqu'un déficit est constaté sur un logement pour lequel la déduction pratiquée au titre de l'**amortissement « Périssol »** est pratiquée, la **limite d'imputation** des déficits fonciers est portée à **15 300 €**.

Ces limites ne sont pas appréciées au niveau de la déclaration n°2072-C, mais au niveau de la déclaration n°2044 de chaque associé.

La partie du déficit qui excède 10 700 € (ou 15 300 €) ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, qu'il s'agisse de propriétés urbaines ou rurales.

L'imputation du déficit sur le revenu global est toutefois subordonnée à la location de l'immeuble par la société et à la conservation des parts par les associés pendant au moins 3 ans.

- Les déficits fonciers portant sur des immeubles situés en secteur sauvegardé ou assimilé sont imputables sur le revenu global des associés particuliers.

Autorisation des travaux obtenue entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2008 :

La liste des dépenses pouvant créer un déficit foncier imputable sur le revenu global des associés comprend outre les charges déductibles dans les conditions de droit commun les dépenses spécifiques aux opérations immobilières suivantes :

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et prévus par les plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique et rendus nécessaires par ces démolitions ;
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants prévus par les mêmes plans de sauvegarde ou imposés par la même déclaration d'utilité publique ;
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration. Il s'agit de travaux effectués sur des immeubles d'habitation qui rendent habitables les combles, greniers, parties communes. Ils peuvent accroître la surface habitable, restructurer le volume intérieur des locaux mais ne doivent pas augmenter le volume bâti existant de l'immeuble ni en modifier les contours ;
- les travaux de réaffectation de à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu son usage, dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique de restauration. La déduction est autorisée même si l'occupation temporaire à un autre usage que l'habitation a modifié la conception, l'aménagement ou les équipements d'immeuble.

Pour que les associés puissent bénéficier de l'imputation de l'imputation du déficit sur leur revenu global, la société est tenue de fournir aux souscripteurs et aux services fiscaux les justificatifs suivants :

- un engagement établi sur papier libre de louer le logement non meublé à usage de résidence principale du locataire pendant 6 ans ;
- une copie du bail et une attestation de souscription ;
- un document justifiant que la location a pris effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restaurations et le relevé de compte de l'associé.

Renseignez-vous auprès du service des impôts des entreprises dont la société ou auprès de la direction des grandes entreprises si la société relève de cette direction.

- Pour les **immeubles classés monuments historiques et les immeubles labellisés Fondation du Patrimoine**, le déficit foncier éventuel est déductible en totalité du revenu global des associés.

Pour les espaces naturels labellisés « Fondation du patrimoine », le déficit foncier provenant des dépenses inhérentes au maintien et à la protection du patrimoine naturel (autres que les intérêts d'emprunt) ayant reçu un avis favorable de la Direction régionale de l'environnement est déductible, sans limitation de montant, du revenu global des associés.

La fraction du déficit résultant des autres charges, à l'exclusion des intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global des associés dans la limite de 10 700 €. Le surplus ainsi que la fraction issue des intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes des associés.

- Pour les **sociétés nues-propriétaires**, les déficits résultant de dépenses qu'elles ont pu supporter ne sont pas déductibles du revenu global des associés.

Pour permettre aux associés de remplir leurs obligations fiscales, la société doit leur fournir une attestation annuelle comportant selon le type de propriété, le détail des revenus et des charges conformément aux mentions des fiches « 2072-C-AN 1 – Immeuble », « 2072-C-AN 2 – Particuliers – BNC » jointes à la déclaration.

LA FICHE « 2072-C-AN 2 – PARTICULIERS – BNC »

Vous devez remplir un état intitulé « 2072-C-AN 2 – PARTICULIERS – BNC » par associé, y compris pour les associés entreprises détenant des parts de la société dans le cadre de son activité BNC quelque soit leur régime d'imposition et pour les associés entreprises BIC ou BA relevant du régime des micro-entreprises et numéroter chacun de ces états.

⊗ **Mobilité professionnelle** (article 31-I 1° i du code général des impôts)

Lorsque la société civile immobilière détient un immeuble qui sert d'habitation principale à un associé personne physique et que cette personne transfère son habitation principale pour des raisons professionnelles, cet associé bénéficie d'une **déduction de 10%** des revenus bruts annuels tirés de la location de son ancienne habitation principale.

Cette déduction est subordonnée aux **conditions** suivantes :

- la **nouvelle activité professionnelle** doit avoir **commencé entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2007** et être exercée pendant au moins six mois consécutifs ;
- l'ancienne habitation principale doit **être louée nue** à titre d'**habitation principale** immédiatement après le transfert du domicile de l'associé. Ce transfert doit intervenir dans l'année qui suit la date de début de l'exercice de la nouvelle activité ;
- la **nouvelle habitation principale** doit être prise dans l'année qui suit le début de l'activité professionnelle et doit être situé à **plus de 200 km** de celle précédemment occupée. Le bailleur de cette nouvelle habitation ne peut pas être un membre du foyer fiscal de l'associé ou une société dont lui ou un membre de son foyer fiscal est associé.

Cette déduction s'applique **jusqu'au 31 décembre de la troisième année** qui suit la date de mise en location de l'ancienne habitation principale, **ou jusqu'à l'acquisition d'une nouvelle habitation principale** si elle est antérieure.

Cette déduction ne peut se cumuler avec celle prévue dans le cadre des dispositifs « Conventionnement ANAH ».

● Les montants des lignes A, B, C, D, E, F et G sont à reporter sur les déclarations n°2044 ou 2044S le cas échéant.

Dans la partie « Autre renseignement », vous devez porter :

- en R1, le montant des cessions réalisées par la société immobilière ;
- en R2, la méthode de calcul utilisée par la société immobilière pour dégager la plus ou moins value réalisée lors de la cession (forfaitaire ou réelle) ;
- en R4, la quote-part de la plus-value réalisée par la société immobilière perçue par l'associé ;
- en R9, le montant des intérêts des comptes courants perçus par l'associé ;
- en R10 le montant des rémunérations et/ou des avantages en nature attribués à cet associé.

LA FICHE « 2072-C-AN 8 – PROFESSIONNEL IS – BIC – BA »

Vous devez remplir un état intitulé « 2072-C-AN 8 – PROFESSIONNEL IS – BIC – BA » par associé personne morale ou entreprise détenant des parts de la société dans le cadre de son activité professionnelle BIC ou BA lorsqu'elle est soumise à un régime réel d'imposition et numéroté chacun de ces états.