

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
NOTICE POUR REMPLIR LA DÉCLARATION N°2072-S

2012

*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-S ?

La déclaration n°2072-S 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-S :

- 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). Les entreprises mono établissements et n'employant pas de salariés plus de 3 mois dans plusieurs communes doivent remplir le cadre correspondant sur la première page de la déclaration n°2072-S. En remplissant le cadre correspondant, elles sont dispensées de déposer une déclaration n°1330-CVAE. 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 2013. 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 quel que 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'aucun 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 sont détenues par une entreprise exerçant une activité professionnelle BIC ou BA relevant d'un régime réel d'imposition (les régimes micro ainsi que les BNC quel que soit leur régime d'imposition, sont assimilés à des particuliers pour le calcul de leurs revenus) ;

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

FACILITEZ-VOUS L'IMPÔT ET FAITES VOS DÉMARCHES SUR INTERNET AVEC LE SITE www.impots.gouv.fr

- la société est propriétaire d'un immeuble spécial (immeuble labellisé « Fondation du Patrimoine », ou situé en secteur sauvegardé ou assimilé, ou classé monuments historiques) ou d'un immeuble détenu en nue-propriété, 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 », « Borloo neuf »).

Vous pouvez télé-déclarer ce formulaire en utilisant la procédure EDI-TDFC. Pour plus d'informations sur la télédéclaration, vous pouvez consulter le portail fiscal www.impots.gouv.fr dans la rubrique des professionnels.

SANCTIONS APPLIQUÉES EN CAS DE DÉFAUT DE DÉCLARATION

Le défaut de dépôt de la déclaration dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclaration 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.

COMMENT REMPLIR LA DECLARATION N°2072-S ?

I – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ AYANT L'OBLIGATION DE SOUSCRIRE LA DÉCLARATION N°2072-S

Ce tableau doit être obligatoirement rempli et doit contenir les informations relatives à la société qui souscrit cette déclaration. Ne servir que les lignes concernant la société (*exemple* : si la société n'a pas de conseil, ne rien remplir aux lignes SOC 12 à SOC 14).

La ligne SOC 19 « Nombre total de parts dans la société » concerne le nombre de parts au 1^{er} janvier 2012.

La ligne SOC 20 « Nombre total de parts dans la société » concerne le nombre de parts au 31 décembre 2012.

II – RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PRODUITS PERÇUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES

Les montants globaux des produits financiers et exceptionnels qui doivent être mentionnés sont les produits réalisés par la société immobilière elle-même.

Ne servir que les lignes concernant la société (*exemple* : si la société n'a pas de produits exceptionnels, ne pas remplir la ligne AR2).

III – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Il s'agit de porter dans le premier tableau la liste des immeubles détenus par la société immobilière au 1^{er} janvier 2012, et dans le second tableau, la liste des immeubles qui ont été acquis par la société immobilière au cours de l'année 2012.

Si vous avez plus de 6 immeubles au 1^{er} janvier 2012 ou si vous avez acquis au cours de l'année 2012 plus de 6 immeubles, vous devez remplir un état complémentaire dénommé « 2072-AN3-Liste Immeubles ».

IV – IDENTIFICATION DES TIERS, AUTRES QUE DES ASSOCIÉS, BÉNÉFICIAIRE GRATUITEMENT DE LA JOUISSANCE DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ

Il s'agit d'identifier dans ce tableau les personnes (physiques ou morales) qui ne sont pas des associés de la société immobilière, mais qui jouissent à titre gratuit de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles détenus par la dite société immobilière.

La colonne « N° SIRET » n'est à remplir que si la personne qui jouit à titre gratuit de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles possède un numéro SIRET.

La colonne « Immeubles attribués en jouissance – Immeuble n°... » doit comporter les références des immeubles concernés. Ces références sont indiquées dans les tableaux du « **III – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE** » (I...).

Si vous avez plus de 6 personnes, non associées de la société immobilière possédant le ou les immeubles, dont elles ont la jouissance à titre gratuit, alors vous devez remplir un état complémentaire dénommé « 2072-AN4-Tiers jouissance gratuite ».

V – IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS

Le tableau intitulé « ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » doit permettre d'identifier l'ensemble des associés de la société immobilière au cours de l'année 2012, que ces derniers soient encore associés ou non de la société au 31 décembre 2012. L'associé qui entre et qui sort du capital de la société immobilière au cours de l'année 2012 doit être porté dans ce tableau.

Si vous avez acquis des parts de la société immobilière au cours de l'année 2012, soit par cession-acquisition, soit par augmentation de capital, vous devez remplir la ligne « D14 ».

Lors de la création de la société immobilière, les associés doivent être inscrits dans ce tableau.

La ligne « D21 » doit comporter les références du ou des immeubles dont l'associé a la jouissance à titre gratuit. Ces références sont indiquées dans les tableaux du « **III – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE** » (I...).

Ne servir que les lignes concernant l'associé (*exemple* : si l'associé n'a pas de n° SIRET, ne pas remplir la ligne D3).

Si vous avez plus de 6 associés, alors vous devez remplir un état complémentaire dénommé « 2072-AN5-Liste des associés relevant du régime des revenus fonciers ».

VI – IDENTIFICATION DES NOUVEAUX ASSOCIÉS : CESSIION DE PARTS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Ce tableau doit permettre d'identifier l'ensemble des cessions de parts ayant affecté la composition du capital de la société immobilière au cours de l'année 2012.

Lors de la création de la société immobilière, les associés n'ont pas à être inscrit dans ce tableau. Ils sont pris en compte dans le tableau intitulé « ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS ».

Si vous avez plus de 6 cessions de parts ayant affecté la constitution du capital de la société immobilière, vous devez alors remplir un état complémentaire dénommé « 2072-AN6-Cession de parts de la société immobilière ».

COMMENT REMPLIR LA FICHE « 2072-S-AN1 – IMMEUBLE »

Vous devez remplir un état intitulé « 2072-S-AN1 : Immeuble » par immeuble détenu et numéroter 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.
- ❹ **DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES :**

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 conclusion 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 foncières 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.**

- ⑦ Sont déductibles toutes les dépenses payées au cours de l'année civile au titre de laquelle 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 destinées à traiter les immeubles contre l'amiante, ou à faciliter l'accueil des personnes handicapées sont déductibles.

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.

- 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 destinées 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.
 - les travaux de restauration et de gros entretien.
- ⑨ 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.
- ⑩ 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 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.

- ⑪ 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-S 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.

- 12 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 portés à la ligne 14.

- 13 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 de ressources (BOI-RFPI-SPEC-20-20-20). 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 Conventionnement ANAH dans le secteur intermédiaire

La déduction spécifique est égale à 30% des loyers des logements donnés en location dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). La déduction spécifique s'applique pendant la durée d'application de la convention dont la durée minimale est de 6 ans, ou de 9 ans si la convention s'accompagne d'une subvention de l'ANAH pour 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, une personne occupant déjà les locaux à quelque titre que ce soit ;
- joindre à la déclaration des résultats de l'année au cours de laquelle la location ouvre droit pour la première fois à la déduction spécifique, le document « Engagement du bailleur » figurant en annexe à la convention conclue avec l'ANAH.

Les ressources du locataire ainsi que le montant du loyer (hors charges) ne doivent pas excéder certains plafonds qui varient en fonction de la situation de l'immeuble. Renseignez-vous auprès de votre service des impôts³ ou sur www.impots.gouv.fr.

Pour les locations conclues en cours d'année, la déduction est déterminée en ventilant les revenus sur lesquels la déduction se calcule au taux de droit commun.

² Il est à noter que lorsque la société propriétaire effectue le dépôt de sa déclaration n°2072-S 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.

³ Il s'agit d'un service des impôts des entreprises ou de la Direction des Grandes entreprises (DGE).

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

(suite)

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 des 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 est 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'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2009, la liste des communes est reproduite à l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

Déduction spécifique lié au dispositif Scellier

L'article 199 septuies 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 acquisitions 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-IR-RICI-230-40-10 et BOI-IR-RICI-230-40-20).

Cette déduction est de 26% lorsque le logement est située dans une zone ZRR.

Sont éligibles au bénéfice de ce dispositif, uniquement les immeubles à usage d'habitation (BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30).

Carrières et autres gisements minéraux productifs de revenus (Réponse Ministérielle LABAUME n°109030 JO AN 16/01/2007 p 562)

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.

14 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'emprunts 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-RFPI-30-20-20).

15 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.

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

- 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.

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 €**

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

La partie du déficit qui excède 10 700 € 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.

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-S-AN 1 : Immeuble », « 2072-S-AN 2 – Particuliers – BNC » jointes à la déclaration.

COMMENT REMPLIR LA FICHE « 2072-S-AN 2 – ASSOCIE RELEVANT DE LA REGLE DES REVENUS FONCIERS »

Vous devez remplir un état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » par associé et indiquer le numéro d'associé qui se trouve au tableau intitulé « ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS » qui se trouve au « **V – IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS** ».

La ligne « D21 » doit comporter les références du ou des immeubles dont l'associé a la jouissance à titre gratuit. Ces références sont indiquées dans les tableaux du « **III – LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE** » (I-n° ou IN-n°).

17 **Mobilité professionnelle** (article 31-I 1° i du code général des impôts – BOI-RFPI-SPEC-20-60)

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 uniquement** bénéficie d'une **déduction de 10%** des revenus bruts annuels tirés de l'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 située 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 spécifique ne peut être cumulée avec celle prévue dans le cadre des dispositifs « Conventionnement ANAH ».

● Les montants des lignes suivantes de l'état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » sont à reporter sur la déclaration n°2044 relative aux revenus fonciers :

- la ligne A de l'état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » à la ligne 111 de la déclaration n°2044 ;
- la ligne B de l'état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » à la ligne 112 de la déclaration n°2044 ;
- la ligne C de l'état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » à la ligne 113 de la déclaration n°2044 ;
- la ligne E de l'état intitulé « 2072-S-AN 2 – Associé relevant de la règle des revenus fonciers » à la ligne 114 de la déclaration n°2044.

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

- en R1, le montant des cessions réalisées par la société immobilière – chaque colonne représentant une cession soit de parts détenues par la société immobilière dans d'autre société immobilière par exemple, soit d'un immeuble qu'elle détenait ;
- en R2, la méthode de calcul utilisée par la société immobilière pour dégager la plus ou moins value réalisée lors de la cession ;
- en R4, la quote-part de la plus value réalisée par la société immobilière perçue par l'associé ;
- en R9, le montant des rémunérations et avantages en nature attribués à l'associé ;
- en R10, le montant des intérêts des comptes courants perçus par l'associé.