



MICRO FONCIER

Contribuables concernées

Les propriétaires bailleurs dont les revenus locatifs annuels sont inférieurs à 15 000 € (98 393,55 F).

Type d'avantage fiscal

Déduction forfaitaire majorée portée à 40 % pour les revenus 2005, et 30% pour les revenus 2006.

Conditions à respecter

Aucune si ce n'est celle de la limitation des revenus locatifs.

Dispositif

Pour les propriétaires bailleurs dont les revenus fonciers annuels sont inférieurs à 15 000 € (98 393,55 F), le régime du micro foncier s'applique de plein droit sans avoir à exercer une option quelconque.

L'avantage fiscal octroyé se traduit par une déduction forfaitaire de 40 % (revenu 2005) et de 30 % (revenu 2006). En outre, aucun plafond de loyer ou de ressources du locataire n'est exigé pour bénéficier de ce mode de déclaration.

Investisseurs concernés

Ne sont toutefois concernés par ce régime que les propriétaires bailleurs qui ne touchent pas plus de 15 000 € (98 393,55 F) annuels de recettes locatives brutes.

La limite annuelle de 15 000 € est appréciée en tenant compte de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal.



Avantages fiscaux

En optant pour le micro foncier, les investisseurs bénéficient de plusieurs avantages. Ils sont dispensés de la déclaration de revenus fonciers.

Ils portent directement le montant de leurs recettes brutes foncières sur leur déclaration de l'ensemble de leurs revenus.

Le revenu net foncier imposable est dans cette hypothèse automatiquement calculé par application d'un abattement forfaitaire de 40 % (revenu 2005) et de 30 % (revenu 2006) représentatif des frais occasionnés.

Obligations à respecter

Aucune condition spécifique de plafond de ressources et de loyer n'est à respecter.

Ce régime du micro foncier s'applique de plein droit à l'ensemble des propriétaires bailleurs dès lors que leurs revenus locatifs annuels n'excèdent pas les plafonds indiqués ci avant.

Exclusions

Le régime micro foncier ne s'applique toutefois pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire :

- ⌘ d'un monument historique et assimilé.
- ⌘ d'un immeuble détenu en nue-propriété lorsque le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre vifs, effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclusivement.
- ⌘ d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (opération en loi Malraux).
- ⌘ d'un immeuble situé dans une zone franche urbaine.
- ⌘ d'un logement neuf qui bénéficie de l'amortissement Périssol, Besson, Robien ou Borloo.
- ⌘ d'un logement ancien qui bénéficie de la déduction forfaitaire Besson ou Borloo.
- ⌘ de parts de sociétés, autres que celles prévues à l'article 1655 ter du CGI (sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale), qui donnent en location des immeubles nus et dont les résultats sont imposés dans les conditions de l'article 8 du CGI.



Faculté d'option pour le régime réel

Le régime du micro foncier est uniquement avantageux dans le cas où les dépenses déductibles des revenus locatifs représentent chaque année moins de 30 % du revenu brut foncier.

Or, ce pourcentage est fréquemment dépassé si des travaux sont engagés en cours de location.

Dans ce contexte, l'investisseur peut refuser de bénéficier du régime du micro foncier et opter pour le régime réel d'imposition.

Dans ce cas, il n'a droit à aucune déduction forfaitaire.

Modalités d'option

Attention !

Pour être soumis au régime réel d'imposition, le bailleur est tenu d'en faire la demande expresse auprès de l'Administration fiscale.

Cette demande expresse se traduit dans la pratique en remplissant lors de la déclaration des revenus fonciers le formulaire 2044.

L'option est globale, c'est-à-dire qu'elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal.

En outre, elle est irrévocable pour une durée de trois ans et reconductible tacitement par période de trois ans.

Renonciation à l'option

Si au bout des trois ans du régime réel, le bailleur souhaite bénéficier à nouveau du régime du micro foncier, il lui suffit de ne plus fournir de déclaration de revenus fonciers.

L'administration fiscale le replacera de plein droit dans le régime du micro foncier, étant entendu que cette possibilité n'est offerte qu'aux propriétaires bailleurs disposant de moins de 15 000 € de recettes locatives annuelles.