RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-DECLA-10-20130730
Date de publication : 30/07/2013
Date de fin de publication : 06/07/2016

RFPI - Revenus fonciers - Régime micro-foncier

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes d'imposition
Titre 1 : Régime micro-foncier

Sommaire :

I. Champ d’application du régime micro-foncier
A. Condition tenant à la nature du revenu
1. Régime d’application générale
2. Cas d’exclusion
a. Exclusion de propriétaires de certains immeubles
b. Exclusion de certains détenteurs de parts
c. Portée des exclusions
B. Condition tenant au montant du revenu
1. Revenus bruts perçus directement par le contribuable
a. Définition des revenus bruts
b. Absence de proratisation
2. Quote-part de revenus bruts d’une société de personnes ou d’un fonds
a. Quote-part du revenu brut de la société ou du fonds
b. Détermination de la quote-part
II. Modalités de détermination du revenu net foncier
A. Revenu brut à déclarer
B. Application d'un abattement représentatif des charges
C. Sort des déficits
III. Sortie du régime micro-foncier
A. Application obligatoire du régime réel
B. Application sur option du régime réel
1. Délai et modalité d’option
2. Portée de l’option
3. Durée de l’option
4. Terme de l’option
5. Interruption de l’option

1

Afin d'alléger les obligations déclaratives des contribuables titulaires de revenus fonciers de faible montant, l'article 32 du code général des impôts (CGI) prévoit un régime d'imposition simplifié des revenus fonciers. Ce régime, dénommé en pratique « micro-foncier », est réservé aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 € et qui ne donnent pas en location des biens bénéficiant de certains régimes spéciaux.

10

Les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier sont dispensés du dépôt de la déclaration annexe des revenus fonciers **n° 2044** (CERFA n° 10334). Ils sont tenus de porter le montant de leurs revenus bruts fonciers sur la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330).

Le revenu net foncier imposable est alors calculé automatiquement par l'application d'un abattement de 30 %, représentatif des charges.

Les contribuables qui ne peuvent bénéficier du régime micro-foncier ou qui optent pour le régime réel d'imposition doivent déterminer leur revenu net foncier à l'aide des déclarations **n° 2044** ou **n° 2044-SPE** (spéciale ; CERFA n° 10335). Des revenus bruts fonciers, ils pourront déduire le montant réel de leurs charges. Les deux régimes d'imposition des revenus fonciers (régime micro-foncier et régime réel) sont exclusifs l'un de l'autre.

Les imprimés **n° 2042**, **n° 2044** et **n° 2044-SPE** sont accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires".

Remarque : Pour plus de précisions sur le régime réel d'imposition, BOI-RFPI-DECLA-20.

Sur les conséquences de l'application du régime micro-foncier sur le calcul de la plus-value immobilière réalisée en cas de cession de l'immeuble, BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 au IV-A-5-d § 280 et suivants.

I. Champ d'application du régime micro-foncier

20

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique de plein droit aux contribuables qui ne donnent pas en location des biens qui bénéficient de certains régimes spéciaux (cf. **I-A § 30 à 80**) et dont le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition (cf. **I-B § 90 à 130**).

A. Condition tenant à la nature du revenu

30

Le régime micro-foncier s'applique à l'ensemble des contribuables dont les revenus fonciers, directs ou indirects, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers (cf. **I-A-1 § 40 à 50**), sous réserve de certaines exclusions expressément prévues par la loi (cf. **I-A-2 § 60 à 80**).

1. Régime d'application générale

40

Sous réserve des cas d'exclusions énoncés aux **I-A-2-a et b § 60 et 70**, le régime micro-foncier s'applique aux contribuables qui perçoivent des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, en application de l'article 14 du CGI et de l'article 14 A du CGI.

Le régime micro-foncier est notamment applicable aux revenus tirés d'immeubles ou de parties d'immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance. Il est toutefois rappelé que le II de l'article 15 du CGI exonère les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance.

50

S'agissant des détenteurs de parts, le régime micro-foncier s'applique donc, sous les mêmes réserves :

- aux associés personnes physiques de sociétés transparentes visées à l'article 1655 ter du CGI (ex : société immobilière de copropriété, société d'attribution) à la condition que l'immeuble soit mis en location nue directe par le contribuable ;

- aux associés personnes physiques de sociétés dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI (sociétés translucides) qui donnent en location des immeubles nus, non soumises à l'impôt sur les sociétés en raison de leur forme, de leur activité ou d'une option. Toutefois, l'associé doit être également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue (cf. **I-A-2-b § 70**) ;

- aux porteurs de parts de fonds de placement immobilier (FPI).

2. Cas d'exclusion

a. Exclusion de propriétaires de certains immeubles

60

Le régime micro-foncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'un ou de plusieurs biens appartenant aux catégories suivantes :

- monuments historiques et assimilés, qui procurent à leurs propriétaires des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers et dont le déficit est imputé sur le revenu global, en application du premier alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI (CGI, art. 32, 2-a) ;

- immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (dispositif « Malraux » dans sa version applicable aux demandes de permis de construire ou aux déclarations de travaux déposées avant le 1er janvier 2009) au titre desquels est demandé le bénéfice des dispositions du b ter du 1° du I de l'article 31 du CGI ou de celles du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI (CGI, art. 32, 2-b) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de l'une des déductions au titre de l'amortissement prévues aux f (« Périssol »), g (« Besson neuf ») et h (« Robien » et « Robien recentré ») du 1° du I de l'article 31 du CGI. Il en est de même des logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique et du complément de déduction au titre de l'amortissement en faveur du logement intermédiaire prévus au l du 1° du I du même article (dispositif « Borloo neuf »), dès lors qu'il convient, pour le bénéfice de ces dernières dispositions, que le contribuable ait opté pour le dispositif « Robien » (CGI, art. 32, 2-c) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au i (déduction applicable aux bailleurs qui donnent en location leur ancienne résidence principale suite à mobilité professionnelle) du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de l'une des déductions spécifiques prévues au j (dispositifs « Besson ancien » et « Lienemann ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-c) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au k (dispositif « Robien ZRR ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-c) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au m (logements donnés en location dans le cadre d'une convention ANAH - « Borloo ancien ») du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;

- logements au titre desquels est demandé le bénéfice de la déduction spécifique prévue au n (logements vacants remis en location) du 1° du I de l'article 31 du CGI (CGI, art. 32, 2-f) ;

- immeubles pour lesquels est pratiquée la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 decies EA du CGI (réduction d'impôt en faveur de l'acquisition de logements faisant partie d'une résidence de tourisme dans certaines zones et qui font l'objet de travaux de réhabilitation) ou la réduction d'impôt prévue à l'article 199 decies F du CGI (réduction d'impôt en faveur des travaux réalisés dans les logements touristiques) [CGI, art. 199 decies EA et CGI, art. 199 decies F].

Remarque : La circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier » prévue à l'article 199 septvicies du CGI ou de la réduction d'impôt « Duflot » prévue à l'article 199 novovicies du CGI ne fait pas obstacle à l'application du régime d'imposition micro-foncier. Toutefois, lorsque le revenu net foncier est déterminé selon ce régime, les déductions spécifiques prévues en cas de location dans le secteur intermédiaire (« Scellier intermédiaire ») ou en zone de revitalisation rurale (« Scellier ZRR ») ne sont pas applicables. De même, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt « Malraux » prévue à l'article 199 tervicies du CGI ne fait pas obstacle à l'application du régime d'imposition micro-foncier.

b. Exclusion de certains détenteurs de parts

70

Le régime micro-foncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal détient des parts appartenant aux catégories suivantes :

- parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui donnent en location un immeuble visé au **I-A-2-a § 60**et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI (CGI, art. 32, 2-e) ;

- parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis du CGI (« Robien SCPI » et « Borloo SCPI ») [CGI, art. 32, 2-e] ;

- parts de fonds de placement immobilier (FPI) mentionnés à l'article 239 nonies du CGI (« OPCI-FPI ») lorsque leur détenteur n'est pas propriétaire d'un immeuble donné en location nue (CGI, art. 32, 2-g). Dans ce cas en effet, le contribuable qui n'est imposé dans la catégorie des revenus fonciers qu'au titre des revenus tirés des parts de FPI qui ne bénéficient pas de régimes spéciaux peut déclarer directement sa quote-part de revenu net sur la déclaration d'ensemble **n° 2042** (CERFA n° 10330), accessible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires" ;

- plus généralement, parts de sociétés, autres que celles visées à l'article 1655 ter du CGI, qui donnent en location des immeubles nus et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 du CGI lorsque leur détenteur n'est pas propriétaire d'un immeuble donné en location nue (CGI, art. 32, 2-d). Dans ce cas en effet, le contribuable, qui n'est imposé dans la catégorie des revenus fonciers qu'au titre des revenus tirés des parts qui ne bénéficient pas de régimes spéciaux, peut déclarer directement sa quote-part de revenu net sur la déclaration d'ensemble **n° 2042**.

c. Portée des exclusions

80

L'exclusion du régime micro-foncier ne porte que sur la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

B. Condition tenant au montant du revenu

90

Le régime micro-foncier s'applique aux contribuables dont le revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition.

Pour l'appréciation de la limite d'application du régime du micro-foncier, il est fait masse de l'ensemble des revenus bruts fonciers du foyer fiscal.

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du montant du revenu brut foncier annuel perçu directement par l'ensemble des membres du foyer fiscal (cf. **I-B-1 § 100 à 110**), mais également de la quote-part de revenu brut annuel des sociétés dont l'un des membres du foyer fiscal est associé, à proportion de ses droits dans le bénéfice comptable (cf. **I-B-2 § 120 à 130**).

1. Revenus bruts perçus directement par le contribuable

a. Définition des revenus bruts

100

Pour les immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, le revenu brut est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, y compris éventuellement les recettes accessoires. Ces recettes sont augmentées, le cas échéant, du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant (CGI, art. 29).

Pour les immeubles ou parties d'immeubles, autres que les logements, dont le propriétaire se réserve la jouissance, le revenu brut est constitué par le montant des loyers que ces biens pourraient produire s'ils étaient donnés en location (CGI, art. 30), majorés, s'il y a lieu, des recettes accessoires.

Aucune correction n'est apportée au revenu brut. Lorsque le propriétaire-bailleur est redevable de la TVA, de plein droit ou sur option, la limite de 15 000 € doit être appréciée hors TVA (CGI, art. 33 quater).

Remarque : Pour plus de précisions sur la définition du revenu brut, BOI-RFPI-BASE-10.

b. Absence de proratisation

110

La limite de 15 000 € n'a pas à être appréciée prorata temporis.

Il en résulte que les contribuables pour lesquels le temps de location ou de jouissance de l'immeuble au cours de l'année civile est inférieur à 12 mois bénéficient du régime micro-foncier dès lors que leur revenu brut foncier n'excède pas 15 000 € au cours de l'année d'imposition.

2. Quote-part de revenus bruts d'une société de personnes ou d'un fonds

a. Quote-part du revenu brut de la société ou du fonds

120

La limite de 15 000 € est appréciée en tenant compte du montant du revenu brut annuel de la société défini à l'article 29 du CGI et à l'article 30 du CGI à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la société. Il en est de même des porteurs de parts d'un fonds de placement immobilier mentionné à l'article 239 nonies du CGI (« OPCI-FPI »).

Exemple : Le propriétaire-bailleur qui perçoit 10 000 € par an de loyer en direct et qui est associé d'une société civile immobilière dont le revenu brut correspondant à ses droits est de 7 000 €, ne pourra pas bénéficier du régime micro-foncier même si le revenu net imposable déterminé par la société est inférieur à 5 000 €.

b. Détermination de la quote-part

130

La clé de répartition du bénéfice comptable à retenir est celle qui figure dans le pacte social à la clôture de l'exercice intervenue au cours de l'année d'imposition, à défaut d'acte ou de convention modifiant la répartition antérieure passée entre les associés avant la date de clôture de ces exercices.

Pour être opposables à l'administration, de tels actes ou conventions doivent être régulièrement conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice.

II. Modalités de détermination du revenu net foncier

140

Pour la détermination du revenu foncier imposable, l'administration applique automatiquement sur le revenu brut déclaré par le contribuable (cf. **II-A § 150**) un abattement forfaitaire représentatif des charges (cf. **II-B § 160**) . Les déficits antérieurs restent imputables (cf. **II-C § 170**).

A. Revenu brut à déclarer

150

Le revenu brut à déclarer est déterminé de la même manière que pour l'appréciation de la limite de 15 000 €. Il tient compte non seulement des revenus bruts des immeubles que le contribuable donne en location directement ou dont il se réserve la jouissance (cf. I-B-1-a § 100), mais également de la quote-part de revenu brut de la société dont il est associé, à proportion de ses droits dans les bénéfices comptables (cf. I-B-2 § 120 et 130).

Les contribuables portent directement le montant de leur revenu brut sur leur déclaration de revenus. Le revenu doit être déclaré brut et non net de charges, de manière à ce que celles-ci ne soient pas doublement déduites. Ainsi, il convient notamment de déclarer la quote-part du revenu brut de la société ou du fonds, afin que les charges ne soient pas déduites dans un premier temps au niveau de la société ou du fonds et dans un second temps au niveau de l'associé lors de l'application de l'abattement.

B. Application d'un abattement représentatif des charges

160

Abattement de 30 % : le revenu net imposable est déterminé automatiquement par l'administration par l'application d'un abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété.

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété exposées pour l'acquisition ou la conservation du revenu foncier, et notamment celles définies à l'article 31 du CGI. En conséquence, les contribuables qui relèvent du régime micro-foncier ne peuvent opérer à ce titre aucune déduction sur leur revenu brut.

C. Sort des déficits

170

Le contribuable imposé selon le régime micro-foncier ne peut, par construction, constater de déficits. Les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime micro-foncier, et encore reportables au 1er janvier de la première année d'application, peuvent continuer à être imputés sur le revenu net foncier dans les conditions de droit commun (report sur les revenus de même nature des 10 années suivantes).

III. Sortie du régime micro-foncier

180

Dans certains cas, le régime micro-foncier cesse obligatoirement de s'appliquer (cf. **III-A § 190 à 200**). Les contribuables personnes physiques placés de plein droit sous le régime micro-foncier ont, sous certaines conditions, la possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers (cf. **III-B § 210 à 260**).

A. Application obligatoire du régime réel

190

Le régime simplifié d'imposition cesse de s'appliquer au titre de l'année au cours de laquelle :

- le revenu brut foncier excède 15 000 € ;

- l'une des causes d'exclusions mentionnées aux I-A-2-a et b § 60 et 70 survient (CGI, art. 32, 3).

200

Les revenus fonciers du foyer fiscal doivent alors être déterminés selon le régime réel d'imposition, qui devient applicable de plein droit. Une déclaration des revenus fonciers **n° 2044** (CERFA n° 10334) ou **n° 2044-SPE** (spéciale ; CERFA n° 10335), accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires", doit alors être déposée.

B. Application sur option du régime réel

210

Les contribuables placés de plein droit sous le régime micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers (CGI, art. 32, 4). L'option est exercée pour une durée de trois ans.

1. Délai et modalité d'option

220

L'option pour le régime réel d'imposition doit être exercée dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330) de l'année au titre de laquelle le contribuable demande à être imposé selon ce régime.

Elle n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers **n° 2044** (CERFA n° 10334) dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

Les imprimés **n° 2042** et **n° 2044** sont accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires".

2. Portée de l'option

230

L'option pour le régime réel des revenus fonciers exclut l'application du régime micro-foncier.

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

Les contribuables qui exercent cette option sont soumis, pour l'ensemble de leurs immeubles, aux obligations découlant du régime réel des revenus fonciers telles que l'obligation de déposer une déclaration annexe. Ils doivent être en mesure de justifier de la nature et du montant des dépenses déduites pour la détermination du revenu foncier.

Remarque : Pour plus de précisions sur le régime réel d'imposition, BOI-RFPI-DECLA-20.

3. Durée de l'option

240

L'option est exercée pour une durée de trois ans. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que le contribuable reste de manière continue dans le champ d'application du régime micro-foncier.

Exemple : Le contribuable peut dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330) de l'année N, accessible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires" et souscrite en N+1, opter pour le régime réel d'imposition. Son option est valable pour l'imposition des revenus N à N+2.

4. Terme de l'option

250

L'option cesse de produire ses effets au terme de la période de trois ans. Lorsque le contribuable continue de souscrire une déclaration **n° 2044** (CERFA n° 10334) au-delà du terme de cette période, il doit être considéré comme exerçant une option annuelle, et non plus triennale, pour le régime réel d'imposition.

Il s'ensuit notamment que le contribuable peut, après une période minimale de trois années d'imposition sous le régime réel, appliquer de plein droit, à tout moment, le régime micro-foncier, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

Après une année d'imposition de plein droit sous le régime micro-foncier, le contribuable peut exercer une nouvelle option pour le régime réel, valable trois ans.

> **Exemple** : Le contribuable peut, dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus **n° 2042** (CERFA n° 10330) de l'année N, souscrite en N+1, opter pour le régime réel d'imposition. Son option est valable pour l'imposition des revenus des années N à N+2. Il peut continuer à souscrire une déclaration **n° 2044** au titre des revenus de l'année N+3 sans être considéré comme optant pour le régime réel d'imposition pour la période triennale N+3 à N+5. Ainsi, il peut, par exemple, appliquer le régime micro-foncier pour l'imposition des revenus de l'année N+4.

Les imprimés **n° 2042** et **n° 2044** sont accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique "Recherche de formulaires".

5. Interruption de l'option

260

L'option cesse de produire ses effets lorsque le contribuable sort du champ d'application du régime du micro-foncier c'est-à-dire en cas de survenance d'une cause d'exclusion de plein droit du régime micro-foncier (cf. I-A-2-a et b § 60 et 70) ou lorsque les recettes deviennent supérieures à 15 000 € (cf. I-B § 90).

Le régime réel d'imposition est alors applicable, non plus sur option, mais de plein droit.

En cas de cessation de la cause d'exclusion du régime du micro-foncier ou d'abaissement ultérieur des recettes dans la limite de 15 000 €, ce dernier redevient applicable de plein droit. Une nouvelle option pour le régime réel d'imposition est alors possible pour une durée de trois ans.

Lorsque la modification de la situation familiale entraîne la création d'un ou plusieurs nouveaux contribuables (mariage, divorce, imposition distincte de l'enfant précédemment à charge du foyer fiscal), l'option cesse de produire ses effets à l'égard de ceux-ci.