
CUSTOM

CRÉATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LA FISCALITE DU PROPRIETAIRE SOLIDAIRE QUESTIONS / REPONSES



Intervenante : Annick BERGEON

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LOUER ABORDABLE – LE REGIME « COSSE »

LE REGIME DES SCI

LES CHARGES DEDUCTIBLES

LE PALS

FISCALITE DES LEGS A UNE ASSOCIATION

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

LOUER ABORDABLE

- Pouvez-vous rappeler les grands principes du dispositif Cosse ?
- Comment remplir sa déclaration de revenus fonciers pour bénéficier des 85% d'abattement du Louer Abordable ?
- Comment et où (sur la déclaration) le propriétaire déclare-t-il son logement en location / sous-location (Cosse) ?
- Comment remplir sa déclaration lorsque un bailleur a plusieurs logements en location et seulement un seul relevant du dispositif Cosse (en l'occurrence ici une sous-location) ?
- En fonction de la zone où se trouve le logement ou du montant du loyer choisi, le pourcentage de défiscalisation n'est pas forcément le même. Comment cela doit-il figurer dans la déclaration ?

LOUER ABORDABLE

- Fiscalement, que se passe-t-il si un propriétaire ne respecte plus les critères de la convention ANAH avant la fin de cette convention ?
- Fiscalement, que se passe t'il si il y a changement de propriétaire en cours de convention ANAH ?
- Que se passe t'il en cas de décès du propriétaire en cours de convention ANAH ? Lorsque le logement occupé, quelle est la procédure des héritiers ?
- Si il y a vacance du logement pendant la convention ANAH, y-a-t-il un délai maximum autorisé de la vacance si oui lequel est-il ? Quelle conséquence pour le propriétaire si son logement est vacant ?

LOUER ABORDABLE

➤ Avec Louer abordable, le propriétaire peut bénéficier d'une prime par logement confié (NB Fapil : prime d'intermédiation locative de 1.000 €, prime de réservation à destination des publics prioritaires). Celle-ci est-elle assimilable à une subvention et donc doit-elle être déclarée dans les recettes locatives (comme les subventions ANAH aux travaux, par exemple) ou est-elle défiscalisée ? Et en fonction où l'indique-t-il ?

➤ Quid d'une déclaration d'impôt dans le délais d'instruction de l'ANAH ?

➤ Faut-il appliquer le déduction fiscale à partir de la signature de la convention ou du bail ?

SCI

➤ Quel est le fonctionnement d'une SCI familiale et sa fiscalité ?

➤ Les SCI sont-elles éligibles au dispositif Cosse ? où l'indiquer sur leur déclaration ?

CHARGES

- Charges à déduire : outre l'impôt foncier, l'assurance PNO, les honoraires de gestion, les travaux, les 20 euros par local, y-a-t-il d'autres charges qui peuvent être déduites ?
- Tous les types de travaux peuvent-ils être déductibles ? Si non, lesquels ?
- Si le propriétaire a eu des aides pour des travaux dans le logement conventionné ANAH en intermédiation locative (COSSE 85%), doit-il les faire figurer et si oui comment ?
- Y a t'il une incitation fiscale sur la TVA des travaux d'amélioration ou d'entretien pour le propriétaire solidaire dans le cadre d'une location/sous location ?

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

- Quel est le cycle fiscal des revenus fonciers (dates de déclaration, fréquence de paiement...etc) pour un nouveau propriétaire solidaire qui vient de mettre son bien en location/sous-location **en janvier 2020**
- L'acompte du prélèvement à la source se base-t-il sur les revenus N-1 ou sur celui des 2 précédentes années ?
- Les revenus fonciers sont-ils soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS..) ? Comment cela fonctionne-t-il ?
- Pouvez-vous expliquer comment est pris en compte le déficit foncier dans le prélèvement à la source ?
- L'an dernier a été une année blanche pour les revenus 2018, comment déclarer les travaux déductibles et les provisions pour travaux des copropriétés cette année ?

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

- Comment fonctionne le prélèvement à la source pour les revenus fonciers à partir de cette année ?
- Le propriétaire peut-il moduler ses prélèvements s'il a une baisse de loyers ou des travaux importants à faire ?

FISCALITE DES LEGS A UNE ASSOCIATION

- Est-il possible d'avoir un exemple pratique d'avantage fiscal pour un propriétaire effectuant le leg d'un logement à une association ?

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LOUER ABORDABLE – LE REGIME « COSSE »

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

➤ **Pouvez-vous rappeler les grands principes du dispositif Cosse ?**

Réponse

La loi de finances rectificative 2016 a réglementé une nouvelle déduction fiscale en faveur des contribuables qui louent un ou plusieurs logements pour lesquels le bail ou son renouvellement aura été souscrit entre le **1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2022** dans le respect de plusieurs conditions.

2017/2022 : taux de la déduction : de 15 à 85 %

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

La déduction fiscale dans le calcul des revenus fonciers est applicable aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2017, quelle que soit la date d'acquisition du logement.

Les taux de la déduction (de 15 % à 70 %) sont différenciés en fonction du lieu de situation du logement (zone tendue ou très tendue) et de la convention signée avec l'ANAH (secteur intermédiaire, social ou très social).

Ce taux est porté à 85 % (et s'applique à l'ensemble du territoire) lorsque le logement conventionné est donné en mandat de gestion à un organisme agréé ou en location à un organisme public ou privé.

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

Zones	Loyer intermédiaire	Loyer social ou très social	Intermédiaire locatif ou mandat de gestion
A bis / A	30 %	70 %	85 %
B1			
B2	15 %	50 %	
C	-	50 % Sous conditions (convention signé à partir du 1 ^{er} /01/18 – avec travaux – durée convention : 9 ans)	En zone C , pour les conventions signées à compter du 1 ^{er} /01/19, la déduction de 85 % est réservée aux conventionnements de type social ou très social

Logements conventionnés avec travaux situés en zone C

Pour les conventions signées à partir du 1^{er} janvier 2018, la loi ELAN a étendu le bénéfice de la déduction Cosse ancien aux locations de logements situés en zone C lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- les logements conventionnés sont donnés en location dans le secteur social ou très social, c'est-à-dire qu'ils ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- il doit s'agir d'un conventionnement avec travaux d'amélioration. La durée de la convention qui lie le bailleur avec l'ANAH est alors de 9 ans.

Le plafond de déficit imputable sur le revenu global a été porté à 15 300 € - loi Elan

Le déficit foncier est imputable sur le revenu global lorsqu'il résulte de dépenses autres que les intérêts d'emprunt dans la limite annuelle de 10 700 €.

À compter de l'imposition des revenus de 2019, cette limite de 15 300 € s'applique également aux contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel ils pratiquent la déduction Cosse.

Cette limite est commune au déficit constaté dans le cadre de l'amortissement Périssol et dans le cadre de la déduction Cosse.

La partie du déficit foncier excédant 15 300 € ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Le contribuable doit s'engager à louer le logement nu à titre de résidence principale, pendant une durée de **6 à 9 ans**. Le bailleur peut renouveler son engagement **par période de 3 ans**. Le locataire ne peut être **ni ascendant, ni un descendant**.

Le loyer et les ressources du locataire sont plafonnés par décret en fonction du type de chaque logement et de leur localisation. Les plafonds de loyers peuvent être réduits par le Préfet de Région après avis du comité régional de l'habitat, selon des modalités qui sont fixées par un décret 19 juin 2013 et afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

Pour les conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2020, le propriétaire bailleur devra justifier, pour bénéficier de cette déduction spécifique, du respect d'un niveau de performance énergétique globale du logement, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'énergie et du budget.

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil
Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

La durée de la convention qui lie le bailleur avec l'ANAH est de 6 ans en cas de conventionnement sans travaux et de 9 ans en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Agence. La déduction s'applique, en principe, pendant la durée d'application de cette convention.

En cas de renouvellement du bail, la prise d'effet de la convention correspond à celle du bail renouvelé.

Le bénéfice de la déduction est en principe calé sur la durée d'application de la convention. Il est toutefois maintenu après l'échéance de la convention dès lors que le terme du bail conventionné ne coïncide pas avec l'échéance de la convention. Le terme du bénéfice de la déduction correspond alors à la date d'échéance du bail en cours.

Ainsi, lorsque, à l'échéance de l'une des conventions, y compris après une période triennale de prorogation, **le contrat de location du logement est en cours de validité**, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts (15 %, 50 %, 30 %, 70 % ou 85 %) est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celles de loyer, sont remplies.

RÉGIME FISCAL		SCELLIER LIBRE	SCELLIER INTERMÉDIAIRE	DUFLOT	PINEL	DENORMANDIE	COSSE	
Champ d'application	Période d'acquisition (ou conclusion du bail)	01/01/09 au 31/12/12			01/01/13 au 31/08/14	01/09/14 au 31/12/21	01/01/19 au 31/12/21	Baux souscrits entre le 01/01/17 et le 31/12/22
	Biens concernés	Neufs ou assimilés ou VEFA.				Anciens avec travaux (25 % de travaux dans le coût)		Anciens
	Personnes concernées	Particuliers SCI non soumises à l'IS (associés = personnes physiques),						
Conditions d'application	Durée	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable.	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Reconductible 2X3 ans Engagement irrévocable.	9 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable	6 – 9 -12 ans, loué dans les 12 mois après achèvement. Engagement irrévocable		6 ans ou 9 ans (si travaux ANAH)	
	Nature	Habitation principale louée vide 1 bien /an			Habitation principale louée vide 2 biens /an		Habitation principale louée vide	
	Ressources locataire	Illimitées		Plafonnées (N-2)				
	Plafond loyer	OUI	OUI	OUI avec coefficient multiplicateur				OUI
Avantages	Amortissement	NON						
	Déduction forfaitaire	NON	OUI 30% +frais réels	NON				OUI 15 % à 85 % + frais réels
	Plafond d'imputation du déficit	10.700 €						15.300 €
	Réduction d'impôt	OUI Acquisitions 2009 et 2010 : 25 % - Acquisitions 2011 : 22 % - Acquisitions 2012 : 13 % Base – Prix de revient - plafonnée à 300 000 euros (+ plafond au m2 acquisitions 2012)			OUI 18 % Base – Prix de revient - plafonnée à 300 000 euros (plus plafond au m2 – 5 500 € /m2)	OUI 12% - 18 % - 21% Base – Prix de revient - plafonnée 300 000 euros (+ plafond au m2 – 5 500 € /m2)		NON
TABLEAU RECAPITULATIF								

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

➤ Comment remplir sa déclaration de revenus fonciers pour bénéficiaire des 85 % d'abattement du Louer Abordable ?

Réponse

2

Propriétés rurales

200 Caractéristiques des propriétés (cocher, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquer le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Désignation	Bailleur ancien 26 %	Bailleur ancien	Conventionnement Anah		Nom et prénom du locataire
			Cosse	Taux de déduction applicable	
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

Régimes particuliers

228 Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice)
15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de la ligne 215

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

➤ Comment et où (sur la déclaration) le propriétaire déclare-t-il son logement en location / sous-location (Cosse) ?

Réponse

2

Propriétés rurales

200 Caractéristiques des propriétés rurales (à compléter, en cas qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Détails spécifiques

Conventionnement Anah

	Déduction ancien 26 %	Bonif. ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et prénom du locataire
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

➤ Comment remplir sa déclaration lorsque un bailleur a plusieurs logements en location et seulement un seul relevant du dispositif Cosse (en l'occurrence ici une sous-location) ?

Réponse

	Besson ancien 26 %	Conventionnement Anah	Taux de déduction applicable	Nom et prénom du locataire		
		Borlo ancien	Cosse			
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

	Immeuble 1 Nombre de locaux	Immeuble 2 Nombre de locaux	Immeuble 3 Nombre de locaux
210 Recettes			
Immeubles donnés en location			
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés			
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires			
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)			
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance			
215 Total des recettes : lignes 211 à 214			

Question

➤ En fonction de la zone où se trouve le logement ou du montant du loyer choisi, le pourcentage de défiscalisation n'est pas forcément le même. Comment cela doit-il figurer dans la déclaration ?

Réponse

2

Propriétés rurales

200 Caractéristiques des propriétés (cocher, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquer le taux applicable pour la déduction spécifique "Conventionnement Anah")

Disponibilité spécifique

	Borles anciens 26 %	Borles anciens	Conventionnement Anah		Mont et prénom du locataire
			Cosse	Taux de déduction applicable	
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

- **Fiscalement, que se passe-t-il si un propriétaire ne respecte plus les critères de la convention ANAH avant la fin de cette convention ?**

Réponse

En cas de non respect de l'un des engagements qui conditionne la réduction, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement.

Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la reprise de l'engagement ou la cession survient à la suite d'une invalidité, d'un licenciement, du décès du contribuable

AIDE A LA DECLARATION 2044

Ligne 262 : Réintégration du supplément de déduction

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

➤ **Fiscalement, que se passe t'il si il y a changement de propriétaire en cours de convention ANAH ?**

Réponse

Si le bailleur vend son bien en cours de convention, le nouveau propriétaire doit reprendre son engagement et le mener à son terme.

Question

- **Que se passe t'il en cas de décès du propriétaire en cours de convention ANAH ? Lorsque le logement occupé, quelle est la procédure des héritiers ?**

Réponse

En cas de non respect de l'un des engagements qui conditionne la réduction, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement.

Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si la reprise de l'engagement ou la cession survient à la suite d'une invalidité, d'un licenciement, **du décès du contribuable**

Question

- **Si il y a vacance du logement pendant la convention ANAH, y-a-t-il un délai maximum autorisé de la vacance si oui lequel est-il ? Quelle conséquence pour le propriétaire si son logement est vacant ?**

Réponse

Congé du locataire : relocation dans les 12 mois

En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Une période de vacance est admise, sous réserve que le propriétaire puisse établir qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives.

À défaut de relocation effective dans un délai de 12 mois **à compter de la date de réception de la lettre recommandée** par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, la réduction obtenue sera remise en cause.

LE REGIME COSSE - LOUER ABORDABLE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

- Avec Louer abordable, le propriétaire peut bénéficier d'une prime par logement confié (NB Fapil : prime d'intermédiation locative de 1.000 €, prime de réservation à destination des publics prioritaires).
- Celle-ci est-elle assimilable à une subvention et donc doit-elle être déclarée dans les recettes locatives (comme les subventions ANAH aux travaux, par exemple) ou est-elle défiscalisée ?
- Et en fonction où l'indique-t-il ?

Réponse

210 Recettes

Immeubles donnés en location

N'inscrivez pas les centimes

211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés

212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires

213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)

Immeubles dont vous vous réservez la jouissance

214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance

215 Total des recettes : lignes 211 à 214

Question

➤ **Quid d'une déclaration d'impôt dans le délais d'instruction de l'ANAH ?**

Réponse

La déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application. Par principe, **La prise d'effet d'une convention intervient à compter de celle du premier bail conclu pour son application.**

Le bénéfice de la déduction est en principe calé sur la durée d'application de la convention.

La prise d'effet du bail peut intervenir au plus tôt dans les deux mois qui précèdent la date d'enregistrement de la demande de conventionnement.

Si le contrat de location s'achève avant la convention, le bail doit être renouvelé dans les conditions imposées par l'Anah.

Le bailleur continuer de profiter de sa déduction fiscale jusqu'à la fin du nouveau bail.

Question

- **Faut-il appliquer la déduction fiscale à partir de la signature de la convention ou du bail ?**

Réponse

La déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.
La prise d'effet d'une convention intervient à compter de celle du premier bail conclu pour son application ; ce premier bail s'entend du premier contrat de bail conclu par le propriétaire lorsque la location est consentie à un nouveau locataire.

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LE REGIME DES SCI

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

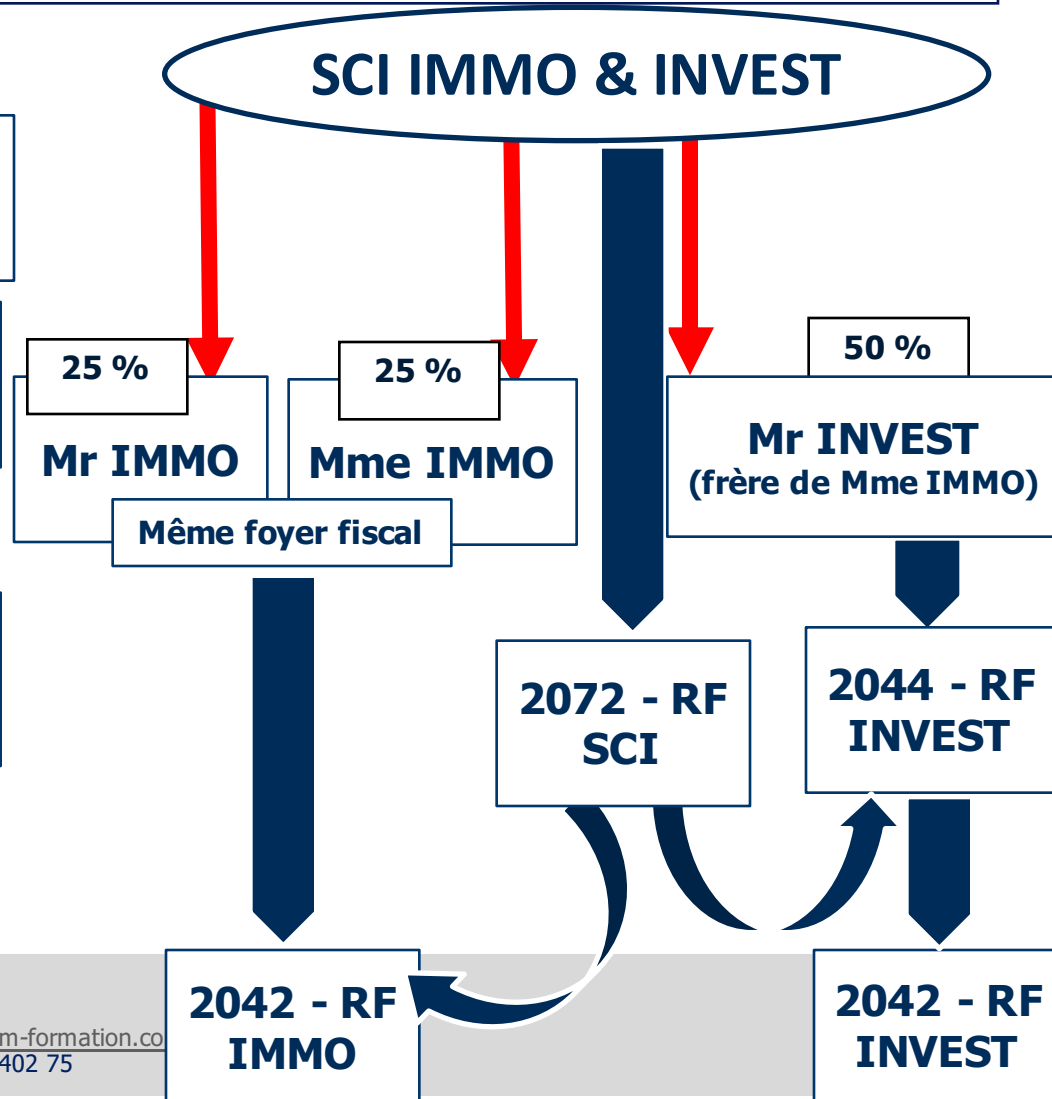
➤ **Quel est le fonctionnement d'une SCI familiale et sa fiscalité ?**

Réponse

OBJET : Location de biens immobiliers

Mr et Mme IMMO n'ont pas d'autre bien donné à la location.

Mr INVEST est propriétaire en nom propre d'un logement nu donné à la location.



Question

➤ **Les SCI sont-elles éligibles au dispositif Cosse ? Où l'indiquer sur leur déclaration ?**

Réponse

OUI, dès lors que la SCI n'a pas opté pour une imposition à l'IS (impôt sur les sociétés).
Le locataire ne peut pas être l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

2072

	17	Montant de la déduction spécifique			
--	-----------	---	--	--	--

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

Propriétés rurales et urbaines

Dispositifs spécifiques

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

Conventionnement Anah

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et adresse des sociétés
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 4*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	A	B	C	D
111 Revenus bruts										
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)										
113 Intérêts d'emprunt										
114 Bénéfice (+) ou déficit (-)										

115 Total de chaque ligne, à reporter page 4

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

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LES CHARGES DEDUCTIBLES

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

- **Outre l'impôt foncier, l'assurance PNO, les honoraires de gestion, les travaux, les 20 euros par local, y-a-t-il d'autres charges qui peuvent être déduites ?**

Réponse

Sont également déductibles **les frais de procédure, les frais de gérance et de rémunérations de gardien** supportés par le propriétaire. En revanche, les frais de publicité notamment ne sont pas déductibles.

Un montant forfaitaire fixé à 20 € par local couvre notamment les frais de correspondance et de téléphone, les dépenses d'acquisition de matériels, d'outillages, de mobiliers de bureau, d'équipements informatiques et de logiciels, les frais éventuels d'enregistrement des baux et actes de location supportés par le bailleur, les frais de promotion et de publicité, etc.

DECLARATION 2044

Ligne 221 : Frais d'administration et de gestion

DECLARATION 2044

Ligne 222 : Autres frais de gestion : 20 € par local

Question

➤ **Tous les types de travaux peuvent-ils être déductibles ? si non, lesquels ?**

Réponse

La déduction des charges de la propriété, notamment de **travaux** est subordonnée à diverses conditions. Sous réserve des dérogations prévues expressément par la loi pour certaines d'entre elles, ces dépenses doivent, cumulativement :

- ❖ Se rapporter à des immeubles ou parties d'immeubles **dont les revenus sont ou seront imposables dans la catégorie des revenus fonciers**,
- ❖ Avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu,
- ❖ Avoir été effectivement supportées par le propriétaire,
- ❖ **Avoir été payées au cours de l'année d'imposition**, quelle que soit la date à laquelle la dette correspondante est née ou est venue à échéance, ou la date à laquelle ont été exécutés les travaux auxquels elles se rapportent.
- ❖ Et être justifiées.

Question

- **Si le propriétaire a eu des aides pour des travaux dans le logement conventionné ANAH en intermédiation locative (COSSE 85%), doit-il les faire figurer et si oui comment ?**

Réponse

OUI

Ligne 224 : Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

- **Y a t'il une incitation fiscale sur la TVA des travaux d'amélioration ou d'entretien pour le propriétaire solidaire dans le cadre d'une location/sous location ?**

Réponse

NON

Les travaux de rénovation réalisés dans un logement ancien bénéficient de taux de TVA réduits sous certaines conditions. La TVA au taux réduit de 5,5 % (**travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique**) ou au taux intermédiaire de 10 % est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sur les logements d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

➤ **Comment fonctionne le prélèvement à la source pour les revenus fonciers à partir de cette année ?**

Réponse

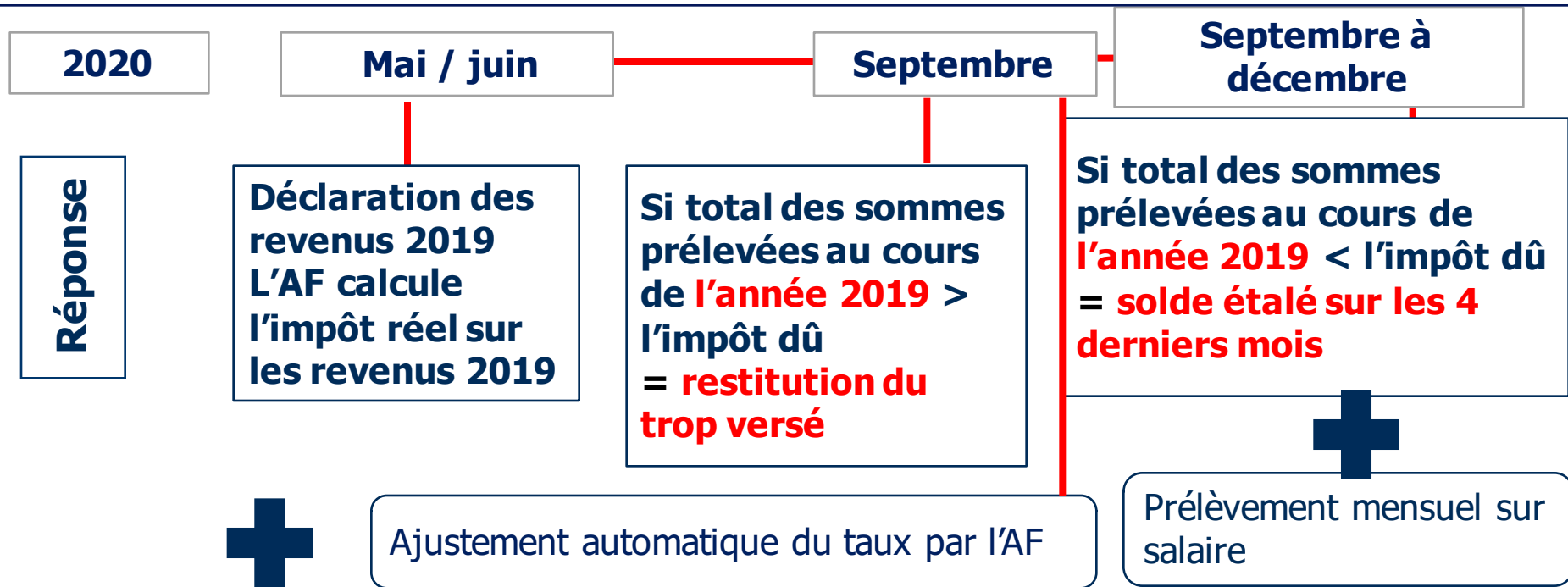
Depuis le 1^{er} janvier 2019, les revenus fonciers sont soumis au prélèvement à la source sous forme d'un **acompte mensuel ou trimestriel prélevé automatiquement sur un compte financier du contribuable.**

Le prélèvement à la source sur les revenus fonciers s'applique aux revenus fonciers, de source française, des contribuables dont le domicile fiscal est situé en France.

Les obligations déclaratives sont restées les mêmes (2044..)

En matière de RF, le bailleur n'a pas eu le choix. Le taux communiqué est le taux du foyer fiscal.

➤ Quel est le cycle fiscal des revenus fonciers (dates de déclaration, fréquence de paiement...etc) pour un nouveau propriétaire solidaire qui vient de mettre son bien en location/sous-location en janvier 2020 ?



Années suivantes

.....

75008
- Fa
tion.d

Du 1^{er} janvier au 31 août : taux de prélèvement calculé à partir des revenus déclarés au titre de N-2

Du 1^{er} septembre au 31 décembre : taux de prélèvement calculé à partir des revenus déclarés au titre de N-1

Question

➤ **Les revenus fonciers sont-ils soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS..) ? Comment cela fonctionne-t-il ?**

Réponse

OUI, au taux de 17,2 % selon les mêmes principes que l'impôt sur le revenu (acompte / réajustement et régularisation).

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

➤ **Pouvez-vous expliquer comment est pris en compte le déficit foncier dans le prélèvement à la source ?**

Réponse

Lorsque le revenu foncier de l'année de référence est déficitaire, il est retenu pour une valeur nulle.

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

➤ **L'an dernier a été une année blanche pour les revenus 2018, comment déclarer les travaux déductibles et les provisions pour travaux des copropriétés cette année ?**

Réponse

Ligne 224 :

Afin d'éviter tout différé de travaux, l'AF a décidé que les travaux (**charges considérées comme pilotables**) **ne seront retenus**, pour la détermination du RF imposable de 2019, qu'à **hauteur de la moyenne des montants respectivement supportés au titre de ces mêmes dépenses en 2018 et en 2019 (sauf travaux urgents)**.

Ligne 229 :

1° Afin d'éviter tout différé de travaux, l'AF a décidé que les travaux de copropriété – article 14-2 de la loi de 1965 **qui auront fait l'objet de provisions appelées et payées en 2018, seront retenues**, pour la détermination du RF imposable de 2019, **à hauteur de 50 %**.

2° **Les provisions pour travaux payées en 2019**, seront retenues pour la détermination du RF imposable de 2019 à hauteur de 100 %.

3° Quant aux travaux de copropriété – article 14-2 de la loi de 1965 **qui auront pu faire l'objet de provisions appelées et payées en 2019, ces dernières minoreront pour moitié les provisions constatées en 2020**.

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

L'impact de la réforme (PALS) sur les charges de travaux 2018 et 2019

2044	Nature des travaux	2018	2019	2020
Ligne 224	Travaux non urgents	➤ Déductibles à 100 %	➤ Déduction de la moyenne des travaux 2018 / 2019	➤ Déductibles à 100 %
	Travaux urgents	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déductibles à 100 % ➤ Travaux non retenus dans la moyenne 2018 / 2019 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Déductibles à 100 % ➤ Travaux non retenus dans la moyenne 2018 / 2019 	➤ Déductibles à 100 %
Ligne 229 / ligne 229 BIS	Travaux non urgents	➤ Provisions – travaux déductibles à 100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Provisions / travaux 2019 déductibles à 100 % ➤ + 50 % des provisions / travaux déduites en 2018 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Provisions / travaux 2020 déductibles à 100 % ➤ - 50 % des provisions / travaux déduites en 2019
	Travaux urgents	➤ Provisions - travaux déductibles à 100 %	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Provisions / travaux 2019 déductibles à 100 % ➤ Sans déduction de 50 % des provisions / travaux 2018 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Provisions – travaux 2020 déductibles à 100 % ➤ Sans réintégration de 50 % des provisions / travaux 2019

SYNTHESE

LE PRELEVEMENT A LA SOURCE

CUSTOM
CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Question

➤ **Le propriétaire peut-il moduler ses prélèvements s'il a une baisse de loyers ou des travaux importants à faire ?**

Réponse

OUI

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

CUSTOM

CREATEUR DE FORMATION
OUTSOURCING RH

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

LA FISCALITE DES LEGS A UNE ASSOCIATION

CUSTOM

27 rue de Lisbonne 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 58 60 – Fax : 01 45 61 58 60 - Courriel : contact@custom-formation.com

www.custom-formation.com – N° de déclaration d'activité : 11 75 52 402 75

Question

- **Est-il possible d'avoir un exemple pratique d'avantage fiscal pour un propriétaire effectuant le leg d'un logement à une association ?**

Réponse

Sauf cas d'exonération, les donations, les legs sont soumis aux droits de mutation à titre gratuit, dont le taux allant de 35 % à 45 % (les mêmes qu'entre frères et sœurs)

En cas de donation ou leg à une association ou fondation reconnues d'utilité publique, le bien est exclu de l'assiette des droits de mutation.