

Déclaration spéciale des revenus fonciers 2019

Pour remplir cette déclaration, qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 ————— Votre état civil et votre adresse

Nom et prénoms

Adresse complète du domicile

110 ————— Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) —————

non passibles de l'impôt sur les sociétés

Si vous êtes associé dans une société immobilière ou un FPI possédant des immeubles spéciaux (immeubles classés monuments historiques ou possédés en nue-propiété), reportez-vous pages 4 et 5.

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 »)

	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf	Scellier dans le secteur intermédiaire 30 %	Conventionnement Anah			Périssol, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amortissement	Robien SCPI et Borloo SCPI Opt. amortissement
	26 %	30 %		Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable		
Immeuble 1*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 2*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 3*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 5*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Immeuble 6*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nom et adresse de la ou des sociétés

Immeuble 1*

Immeuble 2*

Immeuble 3*

Immeuble 4*

Immeuble 5*

Immeuble 6*

N'inscrivez pas les centimes

	Immeuble 1*	Immeuble 2*	Immeuble 3*	Immeuble 4*	Immeuble 5*	Immeuble 6*	
111 Revenus bruts							A
112 Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)							B
113 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (uniquement si vous possédez des parts de SCPI pour lesquelles vous avez opté pour les dispositifs « Robien classique », « Robien recentré » ou « Borloo neuf ») [remplir également le tableau page 8]							C
114 Intérêts d'emprunt							D
115 Bénéfice (+) ou déficit (-)							E
116 Total de chaque ligne, à reporter pages 6 et 7							

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

120 ————— Votre signature

Datez et signez ci-contre

201 Caractéristiques des propriétés (cochez, le cas échéant, les cases qui correspondent à votre situation et indiquez le taux applicable pour la déduction spécifique «Conventionnement Anah»)

	Dispositifs spécifiques					Périssoil, Besson neuf, Robien classique et recentré, Borloo neuf Opt. amort.	Nom et prénom du locataire
	Besson ancien, Robien ZRR et Scellier ZRR	Borloo neuf et Scellier dans le secteur intermédiaire 30 %	Conventionnement Anah				
	26 %		Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable		
Immeuble 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	
Immeuble 8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	

Immeuble 1Nombre
de locaux **Immeuble 2**Nombre
de locaux **Immeuble 3**Nombre
de locaux **210 Recettes**

N'inscrivez pas les centimes

Immeubles donnés en location

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance			
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
215 Total des recettes : lignes 211 à 214	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

220 Frais et charges

221 Frais d'administration et de gestion (rémunération des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versés à un tiers ; frais de procédure)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
222 Autres frais de gestion : 20 € par local	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
223 Primes d'assurance	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
224 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 600 et la rubrique 900)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
225 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
226 Indemnités d'éviction, frais de relogement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
227 Taxes foncières, taxes annexes de 2019 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
229 Déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (remplir également le tableau page 8)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)			
230 Provisions pour charges payées en 2019	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
230 bis Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
231 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
240 Total des frais et charges : lignes 221 à ligne 230 bis – ligne 231	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
250 Intérêts d'emprunt (remplir également la rubrique 610)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

260 Revenus fonciers taxables

261 Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
262 Réintégration du supplément de déduction (voir notice)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
263 Bénéfice (+) ou déficit (-) : ligne 261 + ligne 262	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

400 Parts de sociétés immobilières possédant des immeubles spéciaux (suite de la première page)

Détail par poste et catégorie d'immeubles

Monuments historiques
Immeuble 1

401 Revenus bruts

402 Frais et charges *(sauf intérêts d'emprunts)*

403 Intérêts d'emprunts

404 Bénéfice (+) ou déficit (-)

5E

410 Immeubles spéciaux

411 Catégories et caractéristiques des propriétés

Nom et prénom des locataires

Date d'acquisition
de l'immeuble

Catégorie 1

Catégorie 1

Catégorie 2

N'inscrivez pas les centimes

1 Monuments historiques
Immeuble 1

Nombre
de locaux

420 Recettes

Immeubles donnés en location

421 Loyers (ou fermages) bruts encaissés

422 Dépenses mises par convention à la charge des locataires

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

430 Total des recettes : lignes 421 à 423

440 Frais et charges

441 Frais d'administration et de gestion

(rémunération des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)

442 Autres frais de gestion : **20 € par local**

443 Primes d'assurance

444 Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration *(et remplir la rubrique 600 et la rubrique 910)*

446 Dépenses de grosses réparations *(nus-proprétaires seulement et remplir la rubrique 600 et la rubrique 920)*

447 Dépenses spécifiques aux monuments historiques

448 Charges récupérables non récupérées au départ du locataire

449 Indemnités d'éviction, frais de relogement

450 Taxes foncières et taxes annexes de 2019

(Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)

Régimes spécifiques

451 Déductions spécifiques *(sous certaines conditions, voir notice)*

15%, 26%, 30%, 40%, 45%, 50%, 60%, 70% ou 85% de la ligne 430

Immeubles en copropriété (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)

452 Provisions pour charges payées en 2019

452 bis Déduction de 50 % du montant des travaux déductibles compris dans les provisions payées en 2018

453 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2018

454 Total des frais et charges : lignes 441 à 452 bis – ligne 453

460 Intérêts d'emprunt *(et remplir la rubrique 610)*

470 Revenu foncier taxable par catégorie d'immeubles

Ligne 430 – ligne 454 – ligne 460

5K

Monuments historiques
Immeuble 2

Nues-proprétés

Nom et adresse des sociétés

		5N	
		5O	
5F		5P	

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)

N'inscrivez pas les centimes

1 Monuments historiques
Immeuble 2

2 Nues-proprétés

Total des lignes
à reporter page 6

Nombre
de locaux

Nombre
de locaux

421	
422	
423	
430	

N'inscrivez pas les centimes

441		
442		
443		
444		
446		
447		
448		
449		
450		
451		
452		
452 bis		
453		
454		5J
460		5L
470	5M	5S

Descriptif des frais

600 Paiement des travaux

N° de l'immeuble et nature des travaux	Nom et adresse des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

610 Intérêts d'emprunt

N° de l'immeuble (ou nom de la SCI ou du FPI), nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés

620 Détermination du revenu ou du déficit global annuel

621 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières ou FPI : report de la case E de la page 1	€
622 Bénéfice (+) ou déficit (-) des propriétés rurales et urbaines : report de la case J de la page 3	€
623 Bénéfice (+) ou déficit (-) des parts de sociétés immobilières (monuments historiques, nues-propriétés) : report des cases 5E + 5F + 5P des pages 4 et 5	€
624 Bénéfice (+) ou déficit (-) des immeubles spéciaux (monuments historiques, nues-propriétés) : report de la case 5S de la page 5	€
630 Résultat global annuel : total ou différence des lignes précédentes	€

En cas de bénéfice, reportez le résultat de la ligne 630, case 4 BA de votre déclaration n° 2042.

En cas de déficit, effectuez les calculs de répartition de ce déficit, en page 7.

650 Déficits antérieurs restant à imputer

Reportez colonne A, pour chaque année concernée, la part des déficits non encore imputés sur vos revenus fonciers antérieurs

Années	Déficits rural et urbain non imputés au 31/12/2018	Si vous avez déclaré un bénéfice en ligne 630*, imputez ce bénéfice sur les déficits les plus anciens		Déficits restant à reporter au 31/12/2019
	(Colonne A)	(Colonne B)	(Colonne C = A-B)	
2009	€	€		XXXXXXXXXXXXXXXXXX
2010	€	€		€
2011	€	€		€
2012	€	€		€
2013	€	€		€
2014	€	€		€
2015	€	€		€
2016	€	€		€
2017	€	€		€
2018	€	€		€
2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		€

651 Montant total des déficits antérieurs non encore imputés
au 31 décembre 2018 € Montant à reporter case 4 BD de votre déclaration n° 2042

660 Montant de l'amortissement « Robien », « Borloo neuf »,
« Robien SCPI » et « Borloo SCPI » déduit
(investissements réalisés en 2009) € À reporter case 4 BY de votre déclaration n° 2042 C

* et/ou un revenu foncier exceptionnel ou différé déclaré en ligne 0XX de votre déclaration de revenus n° 2042 C

700 Répartition du déficit

701 Propriétés rurales et urbaines et nues-propriétés

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières ou de FPI)

702	Total des revenus bruts : cases (A + F + I)	€
703	Total des intérêts d'emprunt : cases (D + H + 5L + 5O)	€
704	Total des frais et charges : cases (B + C + G + 5J + 5N)	€
706	Résultat net : lignes (702 – 703 – 704)	€

Bénéfice à reporter
case 7A ci-dessous.

Continuez les calculs ci-après (lignes 707 à 712) uniquement en cas de déficit

707 Si la ligne 703 est inférieure à la ligne 702

708	Différence des lignes (702 – 703 – 704)	€
-----	-----------------------------------------	---

709 Si la ligne 708 est négative

Reportez le montant de la ligne 708 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 708 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

710 Si la ligne 708 est positive

Reportez le montant de la ligne 706 en case 7E ci-dessous

711 Si la ligne 703 est supérieure ou égale à la ligne 702

712	Différence des lignes (702 – 703)	€
-----	-----------------------------------	---

À reporter case 7D
ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 704 dans la limite de 10 700 € (1) en case 7C ci-dessous

Reportez le montant de la ligne 704 dépassant 10 700 € (1) en case 7B ci-dessous

(1) ou 15 300 € si le résultat d'au moins un des immeubles pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement "Périsol", ou relevant du dispositif de déduction spécifique "Cosse," est déficitaire (voir paragraphes 228 et 229 de la notice).

720 Monuments historiques

(Immeubles possédés directement ou parts de sociétés immobilières)

721	Total des cases (5E + 5F + 5K + 5M) de la page 5	€
-----	--------------------------------------------------	---

Bénéfice à reporter
case 7F ci-dessous.
Déficit à reporter
case 7G ci-dessous.

760 Montants à reporter sur la déclaration n° 2042

	Revenus nets	Part du déficit imputable sur vos revenus fonciers	Part du déficit imputable sur votre revenu global
761 Propriétés rurales et urbaines et Nues-propriétés	7A €	7B € 7D €	7C € 7E €
762 Monuments historiques	7F €		7G €
763 Total de chaque colonne	7H €	7I €	7J €

Répartissez le déficit entre les cases 4BB et 4BC de votre déclaration n° 2042

764 Si la ligne 7I est supérieure à la case 7H

Report de la différence : 7I – 7H

€

À reporter case 4BB de votre déclaration n° 2042

Report de la case 7J

€

À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

765 Si la ligne 7I est inférieure ou égale à la case 7H

Report du résultat : 7J – 7H + 7I

€

À reporter case 4BC de votre déclaration n° 2042

Votre tableau d'amortissement

Option pour la déduction au titre de l'amortissement

801	Investissements au titre des logements neufs			
802	N° de l'immeuble			
803	Dispositif d'amortissement			
810	Investissement initial			
811	Prix de revient de l'immeuble			
812	Date de début de la période d'amortissement			
813	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
814	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
820	Dépenses de reconstruction, d'agrandissement et de réhabilitation			
	Première tranche de travaux			
821	Montant des dépenses			
822	Date de début de la période d'amortissement			
	Deuxième tranche de travaux			
823	Montant des dépenses			
824	Date de début de la période d'amortissement			
	Troisième tranche de travaux			
825	Montant des dépenses			
826	Date de début de la période d'amortissement			
827	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
828	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
830	Dépenses d'amélioration			
	Première tranche de travaux			
831	Montant des dépenses			
832	Date de début de la période d'amortissement			
	Deuxième tranche de travaux			
833	Montant des dépenses			
834	Date de début de la période d'amortissement			
	Troisième tranche de travaux			
835	Montant des dépenses			
836	Date de début de la période d'amortissement			
837	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
838	Montant cumulé des déductions pratiquées de 1996 à 2019 au titre de l'amortissement			
840	Montant total de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement (lignes 813 + 827 + 837)			
	À reporter ligne 229 page 2 ou 3			
850	Souscriptions en numéraire au capital des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)			
851	N° de la société			
852	Prix de revient de la souscription			
853	Date de début de la période d'amortissement			
854	Montant de la déduction pratiquée en 2019 au titre de l'amortissement			
	À reporter ligne 113 page 1			
855	Montant cumulé des déductions pratiquées de 2003 à 2019 au titre de l'amortissement			

860 Vente ou abandon de la location d'un immeuble

En cas de vente ou de cessation de la location, en 2019, d'un immeuble (ou de cession de parts de sociétés immobilières) ayant donné lieu à un déficit imputable sur votre revenu global ou à une déduction au titre de l'amortissement des logements neufs, indiquez les renseignements suivants :

Adresse de l'immeuble (ou dénomination et adresse de la société)	Date de l'événement

Renseignements divers

--	--

Déduction des dépenses de travaux en 2019

Des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux dépenses de travaux au titre de l'année 2019. Si vous avez réalisé des travaux déductibles en 2018 ou en 2019, complétez le tableau ci-dessous pour déterminer le montant des dépenses de travaux déductibles des revenus fonciers au titre de l'année 2019.

900 Détail de la ligne 224 par immeuble (voir notice pages suivantes)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019	Total des travaux déductibles en 2019 : $N = J + (K + L) / 2 + M$
Immeuble 1	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 2	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 3	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 4	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 5	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 6	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 7	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N
Immeuble 8	2018	I	K		
	2019	J	L	M	N

910 Détail de la ligne 444 par immeuble (voir notice pages suivantes)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019*	Total des travaux déductibles en 2019 : $T = P + (Q + R) / 2 + S$
Monuments historiques Immeuble 1	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T
Monuments historiques Immeuble 2	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T
Nue-propriété	2018	O	Q		
	2019	P	R	S	T

* ou un immeuble classé ou inscrit en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine.

920 Détail de la ligne 446 (voir notice plus bas)

	Année de paiement des travaux	Travaux d'urgence	Autres travaux déductibles	Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019	Total des travaux déductibles en 2019 : $Z = V + (W + X) / 2 + Y$
Nue-propriété	2018	U	W		
	2019	V	X	Y	Z

Les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration sont en principe déduites intégralement au titre de leur année de paiement effectif (pour plus de précisions sur les dépenses de travaux admises en déduction, cf. § 224 de la notice).

Toutefois, en raison de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019 et, corrélativement, de l'annulation de l'impôt correspondant aux revenus fonciers non exceptionnels au titre des revenus 2018, des modalités dérogatoires de déduction s'appliquent aux charges de travaux dites « pilotables » au titre de l'année 2019.

Les charges dites « pilotables » s'entendent des dépenses de travaux déductibles dont le bailleur maîtrise le calendrier de réalisation et ainsi l'année d'imputation.

Les charges concernées sont limitativement énumérées. Il s'agit des :

- dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire (CGI, art. 31, I-1^o-a) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1^o-b) ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I-1^o- b bis) ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de restauration ou d'entretien spécifiques aux propriétés rurales (CGI, art. 31, I-2^o-c à CGI, art. 31, I-2^o-c *quinquies*).

Ainsi, le montant des dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019 est égal à la moyenne des charges de l'espèce respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 (règle dite de la moyenne), sauf exceptions.

Par ailleurs, pour les biens locatifs en copropriété, les provisions pour charges de copropriété peuvent intégrer des dépenses de travaux qui font l'objet de modalités spécifiques de déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable (cf. § 230 *bis* de la notice).

Si vous détenez des parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (cadre 110 ou 400), la détermination des travaux déductibles au titre de l'année 2019 relève de ces sociétés ou FPI.

900 Détail des dépenses de travaux (détail des lignes 224, 444 et 446)

910

920

Le montant des dépenses de travaux déductibles au titre de l'année 2019 est égal à la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019. Ces dispositions s'appliquent bien locatif par bien locatif.

Cependant, certaines dépenses de travaux sont déductibles dans les conditions de droit commun des charges foncières, sans application de la règle de la moyenne, du fait des circonstances dans lesquelles elles sont réalisées. Il s'agit :

- des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure ou décidés d'office par le syndic de copropriété ;
- et des travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019.

Travaux d'urgence

Pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2019, les dépenses de travaux d'urgence effectuées en 2019 demeurent intégralement déductibles, dans les conditions de droit commun. Les dépenses de travaux d'urgence qui ont été effectuées en 2018 ont été intégralement déductibles pour le calcul du revenu net foncier imposable de l'année 2018 et ne sont pas prises en compte pour apprécier la moyenne des dépenses de travaux des années 2018 et 2019.

Les travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure s'entendent des travaux que vous avez dû réaliser en 2018 ou en 2019 dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de votre volonté.

Sans qu'il puisse en être donné une liste exhaustive, constituent des travaux d'urgence rendus nécessaires par l'effet de la force majeure des travaux consécutifs à la réparation des dégâts occasionnés par une catastrophe naturelle (réparation d'une toiture par exemple), par des actes de vandalisme (réparation d'une porte ou d'une fenêtre à la suite d'un cambriolage par exemple). Constituent également des dépenses de l'espèce les dépenses afférentes au remplacement d'appareils dont les dysfonctionnements ne permettent plus la poursuite de la location dans les conditions prévues par le bail ou par la loi (panne d'une chaudière par exemple).

Il en est également ainsi des travaux que le contribuable a été contraint de réaliser à la suite d'une décision de justice ou d'une injonction administrative. Tel est, notamment, le cas des travaux réalisés à la suite :

- d'une décision de justice prise en application des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- d'une injonction de l'autorité municipale en application de l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (travaux de ravalement) ;
- d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511- 1 du CCH à l'article L. 511- 3 du CCH (travaux de réparation nécessaires pour mettre fin au péril).

En toute hypothèse, il convient, pour ce qui concerne le caractère d'urgence des travaux, de faire une appréciation circonstanciée de chaque situation au regard des éléments de fait pour déterminer si les dépenses réalisées constituent des travaux d'urgence. Si tel est le cas, les modalités dérogatoires de déductibilité des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

En plus des travaux d'urgence réalisés directement par le contribuable, le syndic de la copropriété peut, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble qu'il administre, et ce, en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

De tels travaux réalisés par le syndic en 2018 ou en 2019, sur le fondement de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis constituent, par nature, des travaux d'urgence auxquels les modalités dérogatoires de déduction des dépenses de travaux ne s'appliquent pas.

Si les travaux effectués en 2018 ou 2019 relèvent des travaux d'urgence, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux d'urgence** » des tableaux des rubriques 900, 910 ou 920, respectivement en cases I ou J, O ou P, U ou V selon leur année de paiement. Le montant porté en cases J, P et V sera retenu en déduction en 2019 au titre des travaux d'urgence.

Autres travaux déductibles

Les dépenses de travaux effectuées en 2018 ou 2019 qui ne relèvent ni des travaux d'urgence ni des travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 sont soumises aux modalités dérogatoires de déduction et sont donc retenues à hauteur de la moyenne de ces mêmes charges supportées sur les années 2018 et 2019.

Ces dépenses de travaux doivent être reportées dans la colonne « **Autres travaux déductibles** » des tableaux des rubriques 900, 910 ou 920 respectivement dans les cases K ou L, Q ou R, W ou X. C'est la moyenne, soit $(K + L)/2$ pour la rubrique 900, $(Q + R)/2$ pour la rubrique 910 et $(W + X)/2$ pour la rubrique 920 qui sera retenue en déduction au titre de l'année 2019.

Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 ou sur un immeuble classé ou inscrit en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine

Les dispositions dérogatoires visant à retenir, pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, la moyenne des dépenses de travaux respectivement supportées au cours des années 2018 et 2019 ne s'appliquent pas aux dépenses de l'espèce réalisées sur un bien locatif acquis en 2019.

Les dépenses de travaux payées en 2019 sur un tel bien sont donc intégralement déductibles dans les conditions de droit commun.

Exemple : Un propriétaire bailleur paye en 2018 des travaux d'isolation thermique sur un premier immeuble locatif pour un montant de 6 000 €. Sur ce même immeuble, 4 000 € de dépenses correspondant à des travaux ne présentant pas un caractère d'urgence sont par ailleurs réalisées au cours de l'année 2019.

Ce contribuable acquiert un second immeuble en mars 2019, qu'il met en location dès le mois de juin 2019, après avoir réalisé et payé 4 000 € de divers travaux.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2018, le contribuable peut déduire la totalité de la dépense, soit 6 000 € (application du droit commun) au titre du premier immeuble locatif.

Pour la détermination du revenu net foncier imposable de l'année 2019, le contribuable peut déduire :

- au titre du premier immeuble locatif : une charge de 5 000 €, correspondant à la moyenne des dépenses de travaux payées au cours des années 2018 et 2019 $[(6\ 000 + 4\ 000) / 2]$;
- au titre du second immeuble locatif : une charge de 4 000 €, correspondant à la totalité des dépenses de travaux payées sur ce bien acquis en 2019.

Si les travaux ont été effectués sur un immeuble acquis en 2019, reportez ces dépenses dans la colonne « **Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019** » du tableau des rubriques 900, 910 ou 920 respectivement en cases M, S ou Y. Dans le cas de travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019, seules les cases M, S ou Y doivent être remplies.

De même, pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou labellisés par la Fondation du patrimoine, dès lors que le classement, l'inscription ou la labellisation intervient en 2019, les dépenses de travaux payées en 2019 sont déductibles dans les conditions de droit commun pour la détermination du revenu net foncier de l'année 2019. Indiquez ces dépenses dans la colonne « **Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019** » du tableau de la rubrique 910 en case S.

L'ensemble des travaux déductibles au titre de l'année 2019 correspond aux travaux d'urgence effectués en 2019, aux travaux effectués sur un immeuble acquis en 2019 (ou classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou labellisé par la Fondation du patrimoine) ainsi qu'à la moyenne des autres travaux déductibles supportés au cours des années 2018 et 2019, selon les formules suivantes en utilisant les cases du tableau :

Rubrique 900 : $N = J + (K + L) / 2 + M.$

Rubrique 910 : $T = P + (Q + R) / 2 + S.$

Rubrique 920 : $Z = V + (W + X) / 2 + Y.$

Le total par immeuble est à reporter respectivement aux lignes 224, 444 ou 446.