

Notice pour remplir la déclaration des revenus fonciers

Cette notice n'a qu'une valeur indicative et n'est pas opposable à l'administration fiscale

Parts de sociétés civiles immobilières

Indiquez le nom et l'adresse des sociétés dans lesquelles vous êtes associé.

Pour remplir les différentes lignes, référez-vous à la déclaration déposée par la société dont vous êtes associé.

Inscrivez votre part de résultat. Si vous avez souscrit des emprunts personnels pour acquérir les parts de la SCI, n'oubliez pas d'inscrire les intérêts payés au cours de l'année 2012 dans la case prévue à cet effet. Déduisez ces intérêts de votre part de résultat pour déterminer votre résultat net. Cochez votre régime d'exonération. Calculez votre résultat après exonération éventuelle.

Propriétés rurales et urbaines

➤ Les propriétés **urbaines** sont les constructions, quelles que soient leur affectation et leur situation géographique, qui ne font pas partie intégrante d'une exploitation agricole, ainsi que les terrains qui constituent les dépendances de ces constructions.

➤ Toutes les autres propriétés ont le caractère de propriété **rurale**, notamment :

- les parcelles non bâties, même situées à l'intérieur des villes, autres que les terrains à bâtir ;
- l'ensemble des bâtiments (locaux d'habitation et bâtiments ruraux) et les terrains faisant partie d'une exploitation agricole.

Caractéristiques des propriétés

Indiquez la date d'achèvement de l'immeuble, l'adresse précise de chacune de vos propriétés et précisez également les nom et prénom du locataire.

Recettes brutes

Loyers bruts encaissés (ligne 1)

Inscrivez le montant brut des revenus provenant de la location de locaux non meublés (loyers, fermage) perçus en 2012, quelle que soit la période à laquelle il se rapportent.

Les recettes tirées des propriétés rurales sont :

- les revenus concernant la location des exploitations agricoles, y compris ceux qui se rapportent à la maison d'habitation du fermier incluse dans l'exploitation ;
- les revenus provenant de l'exploitation de propriétés rurales qui ne constituent pas une exploitation agricole (terrain de chasse, étangs).

Dépenses acquittées par le locataire (ligne 2)

Il s'agit des dépenses par nature déductibles incombant de droit

au propriétaire qui ont été mises par convention à la charge des locataires. Elles peuvent avoir été payées directement à des tiers par les locataires. Ce sont par exemple :

- les grosses réparations (couverture, gros œuvre) ;
- les impôts afférents à la propriété (contribution foncière) ;
- les primes d'assurance contre les risques dont le propriétaire est responsable (incendie de l'immeuble par exemple).

Recettes diverses (ligne 3)

Indiquez les recettes provenant notamment du droit d'affichage, de la location de panneaux ou d'emplacements publicitaires, du droit d'exploitation des carrières, du droit d'extraction du minerai, des redevances tréfoncières et autres redevances, ainsi que des recettes provenant du droit de chasse ou de pêche.

Dépenses acquittées par le propriétaire (ligne 5)

Il s'agit de dépenses incombant normalement aux locataires et que vous avez payées pour leur compte au cours de l'année (frais d'éclairage des communs, entretien des ascenseurs, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, location du compteur, etc.)

Frais et charges à déduire

Il s'agit des frais et charges afférents à des immeubles ou des parties d'immeuble **productifs** d'un revenu imposable et acquittés au cours de l'année.

En conséquence, les dépenses propres aux locaux d'habitation dont vous vous réservez la **jouissance** dans un immeuble dont le surplus est donné en location, ou dont les recettes sont comprises dans une autre catégorie de revenus, doivent être **exclus** des charges à déduire pour la détermination du revenu imposable dudit immeuble. Les dépenses communes ne sont alors admises qu'au prorata des parties louées (la ventilation doit être effectuée d'après les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants). Vous devez être en mesure de justifier, à la demande du service, les sommes portées en déduction.

Frais divers (ligne 7)

La déduction forfaitaire représente l'amortissement annuel de l'immeuble, les frais de gestion locative ainsi que les frais d'assurance.

Frais réels de gérance et de rémunération des concierges (ligne 8)

Les frais de gérance sont les rémunérations supportées par les propriétaires qui confient la gestion de leur immeuble à un gérant, un administrateur de biens ou syndic, à l'exception des frais de gestion réputés couverts par la déduction forfaitaire ligne 7.

Travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien (ligne 9)

Sont déductibles du revenu brut les dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien effectivement acquittées par vos soins au cours de l'année. Si vous déduisez les dépenses d'amélioration, de réparation et d'entretien, remplissez page 4 la rubrique paiements sur travaux.

➤ Par **travaux d'amélioration**, il faut entendre les travaux qui ont pour objet d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble et son adaptation aux conditions modernes de vie, soit par une modification de son aménagement, soit par l'adjonction d'installations, d'équipements ou d'éléments de confort nouveaux ou complémentaires. Tel est le cas, par exemple, de l'installation de la climatisation, du tout-à-l'égout ou d'une salle d'eau, des frais d'installation d'un ascenseur, etc. Il est précisé que si la structure et la destination de l'immeuble sont modifiées par l'exécution des travaux, le montant de ces travaux n'est pas déductible.

Attention : les travaux d'amélioration réalisés sur des immeubles à usage commercial ou professionnel ne sont pas déductibles.

➤ Les **travaux de réparation et d'entretien** sont ceux qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance ou l'agencement et sans en accroître la valeur.

A titre d'exemples, sont déductibles les dépenses suivantes :

- réfection des peintures, des planchers ;
- réparation d'une toiture ;
- remplacement par un appareil du même type d'un appareil sanitaire vétuste ;
- réparation d'un ascenseur.

Les dépenses de réparation locatives (frais de réfection des peintures intérieures notamment) sont déductibles ligne 9 lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la vétusté ou la force majeure ou lorsqu'elles sont engagées, avant l'installation du locataire, en vue de faciliter la location.

Elles sont rendues déductibles ligne 5 dans tous les autres cas, si les conditions de la location ne sont pas considérées comme anormales. Les **travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement** ne sont pas déductibles. Il s'agit notamment des travaux qui comportent la construction de nouveaux locaux qui apportent une modification importante au gros œuvre ou qui ont pour effet d'accroître le volume et la surface habitable des locaux existants.

Intérêts des emprunts (ligne 10)

Il s'agit des intérêts payés en 2012 au titre des emprunts contractés pour **l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration d'un immeuble ou pour sa conservation** (par exemple, emprunt contracté par un héritier ou cohéritier pour le paiement des droits de succession ou pour le rachat des parts successorales).

Sont également déductibles les frais d'emprunt, commissions et agios retenus par les organismes de crédit ainsi que les frais de constitution des dossiers.

Si vous déduisez des intérêts d'emprunt, remplissez page 4 la rubrique intérêts d'emprunt.

Contribution foncière (ligne 11)

Sont déductibles les impôts dont le paiement vous incombe normalement : contribution foncière, redevance minière.

Ces taxes ne peuvent être déduites que si elles ont été effectivement payées au cours de l'année d'imposition.

Bénéfice ou déficit

Déterminez par immeuble le montant du bénéfice (ou du déficit) avant exonération et reportez en **C**, la somme des montants de la ligne **13**.

Régimes d'imposition des immeubles.

L'exonération (50 % ou 100 %) d'impôt sur le revenu s'applique aux revenus nets fonciers provenant de la location d'immeubles nus **affectés à l'habitation** pour lesquels le permis de construire a été accordé après le 1^{er} janvier 1989.

Elle est accordée pour une durée de **10 ans** à compter de la date d'achèvement des travaux. Elle est subordonnée à la production de la déclaration de construction nouvelle et du certificat de conformité dans les 3 mois de cet achèvement.

➤ L'exonération est **totale** pour les immeubles situés dans les **communes autres que Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore** dont la construction a été achevée en 2002 ou les années suivantes.

➤ L'exonération est **limitée à 50 %** pour les immeubles situés dans les communes de Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore dont la construction a été achevée en 2002 ou les années suivantes.

Déterminez par immeuble le montant du bénéfice ou du déficit après exonération et reportez en **D**, la somme des montants de la ligne **14**. Pour les immeubles exonérés à 100 %, reporter 0 ligne **14**.

Ces exonérations ne s'appliquent pas à votre imposition à la contribution exceptionnelle de solidarité.

Calcul du résultat foncier

Revenus des propriétés soumis à l'impôt sur le revenu

Totalisez le montant des lignes B (page 1) et **D** (page 3) sur les lignes **E** déficit ou **F** bénéfice (page 4). En l'absence de déficits antérieurs restant à imputer, le montant de la ligne **F** est à reporter ligne **AA** (bénéfice) de la déclaration d'ensemble des revenus.

Déficits antérieurs restant à imputer : la fraction des déficits fonciers non imputée sur le bénéfice foncier est reportable sur les **cinq années suivantes**. Les déficits ou fractions de déficits antérieurs (2007 à 2011) que vous n'avez pas pu encore imputer, peuvent être déduits de vos revenus fonciers de 2012.

Reportez, exclusivement en regard de son année d'origine, le déficit (ou partie de déficit) qui n'a pu, jusqu'en 2011 être absorbé par des bénéfices.

Inscrivez le total ligne **G**.

Soustrayez dans la limite du bénéfice déterminé ligne **F** les déficits reportables de chaque année en imputant en priorité les plus anciens. Jusqu'à compensation complète sur des bénéfices ultérieurs, le déficit devra rester attaché à son année d'origine.

Mentionnez le résultat ligne **H** et reportez ce résultat ligne **AA** de la déclaration d'ensemble des revenus, si le bénéfice foncier de l'année 2012 n'a pas été entièrement absorbé par les déficits reportables.

Exemples d'imputation de déficit

Déficits antérieurs restant à imputer :

2010 : 800 000 F

2011 : 300 000 F

Cas n°1 : votre bénéfice en 2012 est de 1 500 000 F (ligne F)

Le total des déficits non encore imputés est de 1 100 000 F (ligne G).

Le bénéfice à déclarer ligne H à reporter ligne AA est de 400 000 F.

Le déficit est dans ce cas entièrement absorbé.

Cas n°2 : votre bénéfice en 2012 est de 900 000 F (ligne F)

Le total des déficits non encore imputés est de 1 100 000 F (ligne G).

Le bénéfice à déclarer ligne H à reporter ligne AA est de 0 F.

Le déficit restant à imputer = 200 000 F ligne I.

Revenus des propriétés soumis à la contribution exceptionnelle de solidarité

Les revenus nets fonciers (imposés ou exonérés d'impôt sur le revenu) perçus par le foyer fiscal sont soumis à la contribution exceptionnelle de solidarité au taux de **0,75 %**, s'ils sont supérieurs à **600 000 francs**.

Inscrivez ligne **J** le total des lignes A (page 1) et C (page 3) et reportez-le, ligne **AD** de la déclaration d'ensemble des revenus.