

Aide à la préparation de votre première déclaration de revenus locatifs.

Bienvenue dans votre espace dédié à la préparation de votre première déclaration fiscale suite à un investissement réalisé avec Idéaldéfisc !

Votre conseiller en investissement indépendant est votre interlocuteur privilégié pour vous accompagner dans la réalisation de votre déclaration : N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec lui et, en attendant, découvrez dans cet espace des informations pratiques en fonction de votre type d'investissement et les solutions pour vous faire gagner du temps.

Votre bien a été achevé en 2008. La déclaration des revenus 2008 est le moment de concrétiser votre objectif d'investissement en locatif, permettant de réaliser une économie d'impôts.

Un moment important pour lequel nous vous rappelons **les documents que vous devez rassembler pour être prêt et les démarches à réaliser** en fonction du dispositif fiscal ou du statut de votre investissement.

Attention ! Si vous avez investi dans le cadre d'une Société Civile Immobilière, découvrez les démarches particulières à accomplir pour le compte de la SCI (par le gérant), ainsi que les démarches spécifiques aux associés de la SCI.

Votre logement a été achevé dans le courant de l'année 2008, c'est avec votre déclaration de revenus 2008 établie en 2009 que vous devez opter pour le dispositif Robien recentré ou Borloo, à compter du 1^{er} jour du mois de l'achèvement des travaux. **Vous vous engagez à louer votre bien pendant 9 ans.**

La loi portant Engagement National pour le Logement a réformé le dispositif Robien existant depuis 2003. Le dispositif Robien recentré s'applique pour les biens acquis depuis le 1^{er} septembre 2006.

Votre déclaration est à établir obligatoirement au prorata temporis, même si elle ne concerne qu'un mois.

Exemples :

Exemple n°1 :

En cas d'achèvement des travaux le 20 février 2008, 11/12^{ème} de la déduction est pratiquée la première année (valant pour 11 mois d'amortissement : du 1/02/08 au 31/12/08).

Exemple n°2 :

En cas d'achèvement des travaux le 14 décembre 2008, 1/12^{ème} de la déduction est pratiquée la première année (valant pour 1 mois d'amortissement : du 1/12/2008 au 31/12/2008).

Pour bénéficier du dispositif Robien, Robien recentré ou Borloo, vous devez :

- ◆ Compléter chaque année un imprimé fiscal spécifique **2044 S** (Spéciale) relatif aux revenus fonciers de votre foyer fiscal.
- ◆ Attester d'un engagement de location de 9 ans avec l'imprimé **2044 EB** lors de **vosre première déclaration**.

Voici les principaux conseils pour **bien préparer votre première déclaration et opter pour votre dispositif fiscal** :

- 1) Les documents à rassembler
- 2) Les documents à renvoyer à votre centre des impôts
- 3) Le déficit foncier, les amortissements

1) Les documents à rassembler

Vous avez investi en qualité de particulier, vous trouverez ci-après les éléments à rassembler pour votre déclaration.

Si vous avez investi au sein d'une Société Civile Immobilière, retrouvez les documents spécifiques à rassembler par le gérant pour le compte de la SCI ainsi que par les associés en [cliquant ici](#).

Vous avez investi en qualité de particulier

Voici les éléments qui vous seront nécessaires pour bien remplir votre déclaration avec votre conseiller en investissement indépendant:

- ◆ **Votre relevé de gestion récapitulatif** fourni par votre gestionnaire, si vous en disposez. Sinon, il faut regrouper l'ensemble des relevés de gestion que vous avez reçus sur l'année 2008.
- ◆ **Le relevé de l'organisme bancaire** qui a financé votre prêt et sur lequel figure le récapitulatif des intérêts versés pour l'année écoulée ou le tableau d'amortissement. Si ce document vous fait défaut, contactez directement l'organisme en question qui est à même de vous le fournir.
- ◆ **L'attestation d'acquisition** fournie par le notaire au moment de l'acte sur laquelle figure le prix d'achat de votre logement et, le cas échéant, de votre parking. Si votre parking est loué séparément, c'est le montant d'acquisition de votre logement sur lequel sera calculé l'amortissement. Si vous n'êtes pas en possession de ce document ou si la répartition entre le logement et le parking n'est pas effectuée, contactez directement le notaire de l'opération.
- ◆ **La date d'achèvement de votre bien.**

Pour les investissements réalisés en Société Civile Immobilière

Vous êtes gérant de la SCI, vous devez effectuer avant le 05/05/2009, les formalités de la SCI afin de permettre à vos associés et à vous-même de réaliser par la suite votre déclaration personnelle.

- ◆ En tant que gérant de la SCI, vous devez compléter, les **imprimés fiscaux des déclarations de revenus 2008 de la SCI dits 2072, 2072-TA et 2072-RA.**
- ◆ Il vous est aussi demandé de faire une **attestation annuelle pour chaque associé.**
- ◆ **Très important:** Il est nécessaire de **faire une copie de la déclaration 2072-RA** ainsi que de

l'**attestation annuelle** afin de transmettre :

- Une copie de chaque à l'administration fiscale ;
- Une copie de chaque à l'associé concerné.

◆ Vous devez aussi compléter **vosre déclaration avec un engagement de location de 9 ans par l'imprimé 2044 EB.**

En qualité de gérant de la SCI, vous en êtes aussi associé, voici ce qu'il sera important de joindre à votre déclaration.

Vous êtes associé de la SCI le gérant doit vous transmettre les éléments suivants afin que vous puissiez réaliser votre déclaration de revenus selon le calendrier de votre statut:

◆ **L'imprimé 2072-RA complété par le gérant**

◆ **La copie de l'attestation annuelle réalisée par le gérant de votre SCI.**

2) Les documents à renvoyer à votre centre des impôts

Vous avez investi en qualité de particulier, vous trouverez ci-après les documents à renvoyer à votre centre des impôts.

Si vous avez investi au sein d'une Société Civile Immobilière, retrouvez en cliquant ici les documents spécifiques à renvoyer par le gérant pour le compte de la SCI ainsi que par les associés.

Vous avez investi en qualité de particulier

Vous allez opter pour le dispositif Robien recentré ou Borloo au moment de votre **déclaration de revenus 2008 établie en 2009**, en **remplissant** :

◆ **Une déclaration de revenus fonciers** (imprimé 2044 S)

◆ **Un engagement de location** (imprimé 2044 EB) de 9 ans.

Pour obtenir ces imprimés fiscaux : il vous suffit de vous rendre directement à votre centre des impôts ou sur le site de l'administration fiscale www.impots.gouv.fr rubrique « Particuliers » puis « Rechercher un formulaire ».

Vous devez joindre ces éléments à votre **déclaration de revenus (imprimé 2042)** et **retourner ces formulaires à votre centre des impôts accompagnés de :**

◆ La copie de l'attestation d'acquisition transmise par le notaire,

◆ Une copie du bail de location (**seul le bail du logement à amortir est à fournir**), il vous a été adressé par votre gestionnaire au moment de la location de votre logement.

Pour le dispositif Borloo uniquement, il est impératif de joindre à votre envoi l'**avis d'imposition de votre locataire.**

◆ **Si votre logement n'est pas encore loué**, ajoutez une note manuscrite à votre imprimé 2044 EB indiquant que vous fournirez les éléments lors de votre déclaration de l'année prochaine.

Pour cette première année et afin que l'administration fiscale prenne bien en compte votre engagement de location, il est souhaitable d'adresser l'ensemble de votre envoi **par lettre recommandée** avec accusé de réception à votre centre des impôts, **en fonction de votre statut**, au plus tard **le 30/05/2009 minuit - (cachet de la Poste faisant foi)**

Pour connaître l'ensemble des dates des déclarations, consultez notre rubrique Calendrier.

Pour ceux qui préfèrent déclarer en ligne sur www.impots.gouv.fr, votre centre des impôts reviendra vers vous pour obtenir les éléments justificatifs. Plus besoin dans ce cas de les joindre directement par lettre recommandée, mais attention, conservez précieusement l'ensemble des documents. Si vous effectuez pour la première fois votre déclaration en ligne, vous bénéficierez alors d'une réduction de 20€ !

Pour les investissements réalisés en Société Civile Immobilière

Vous êtes gérant de la SCI, vous devez envoyer avant le 05/05/2009, la déclaration de la SCI et vous devez retourner au Centre des Impôts :

- ◆ **Les imprimés 2072, 2072-TA, 2072-RA** (pour ce dernier, faire un imprimé pour chaque associé).
- ◆ **L'attestation annuelle pour chaque associé**
- ◆ **L'engagement de location 2044-EB**
- ◆ **La copie de l'attestation d'acquisition** transmise par le notaire
- ◆ **Une copie du bail de location** (seul le bail du logement à amortir est à fournir). Il vous a été adressé par votre gestionnaire au moment de la location de votre logement.

Pour cette première année et afin que l'administration fiscale prenne bien en compte votre engagement de location, il est souhaitable d'adresser l'ensemble de votre envoi par lettre recommandée avec accusé de réception à votre centre des impôts **avant le 05/05/2009** (cachet de la poste faisant foi).

Pour connaître l'ensemble des dates des déclarations, consultez notre rubrique Calendrier

En qualité de gérant de la SCI, vous en êtes aussi associé, voici ce qu'il sera important de joindre à votre déclaration.

Vous êtes associé de la SCI, vous devez joindre à votre déclaration 2044 S **au plus tard le 30/05/2009 en fonction de votre statut**, les éléments que vous a transmis le gérant de la SCI :

- ◆ **La copie de l'attestation annuelle réalisée par le gérant de la SCI**
- ◆ **La copie de l'imprimé 2072-RA** complété par ce dernier

3) Le déficit foncier, les amortissements

Votre conseiller en investissement indépendant est là pour vous accompagner sur l'ensemble de ces sujets et vous expliquer comment mener à bien ce calcul.

Voici en préambule les grands principes...

Vous avez acheté un bien et vous l'avez mis en location, vous êtes soumis de plein droit **au régime des revenus fonciers**. Concrètement, vous allez encaisser des loyers et payer des charges relatifs au bien que vous avez acheté. Si la somme des crédits est inférieure à la somme des débits, ceci va générer un résultat négatif; c'est le **déficit foncier**. Ce déficit va venir en

déduction de vos revenus , donc diminuer votre revenu net imposable et ainsi diminuer votre impôt à payer.

L'amortissement consiste à déduire de son revenu foncier, puis du revenu global, une quote-part de son investissement. L'amortissement considéré comme une charge va venir **augmenter votre déficit foncier**.

◆ **Amortissement Robien**

Si vous êtes propriétaire d'un logement neuf acquis dans le cadre du **dispositif Robien** :

Vous pouvez déduire de vos revenus nets imposables 65% du montant investi durant 15 ans :

- 8% par an les 5 premières années soit $8 \times 5 = 40\%$
- 2.5% par an les 10 années suivantes (4 ans + 2 x 3 ans de reconduction),
soit $2.5 \times 10 = 25\%$

◆ **Amortissement Robien recentré**

Si vous êtes propriétaire d'un logement neuf acquis dans le cadre du **dispositif Robien recentré** :

Vous pouvez déduire de vos revenus nets imposables 50% du montant investi durant 9 ans :

- 6% par an les 7 premières années, soit $6 \times 7 = 42\%$
- 4% par an les 2 années suivantes, soit $4 \times 2 = 8\%$

◆ **Amortissement Borloo**

Si vous êtes propriétaire d'un logement neuf acquis dans le cadre du dispositif **Borloo** :

Vous pouvez déduire de vos revenus nets imposables 65% du montant investi durant 15 ans:

- 6% par an les 7 premières années, soit $6 \times 7 = 42\%$
- 4% par an les 2 années suivantes, soit $4 \times 2 = 8\%$
- 2,5% par an les 6 années suivantes (2 x 3 ans de reconduction), soit $2,5 \times 6 = 15\%$

Le calcul de l'amortissement conditionne l'impact fiscal du déficit foncier sur votre déclaration 2042.