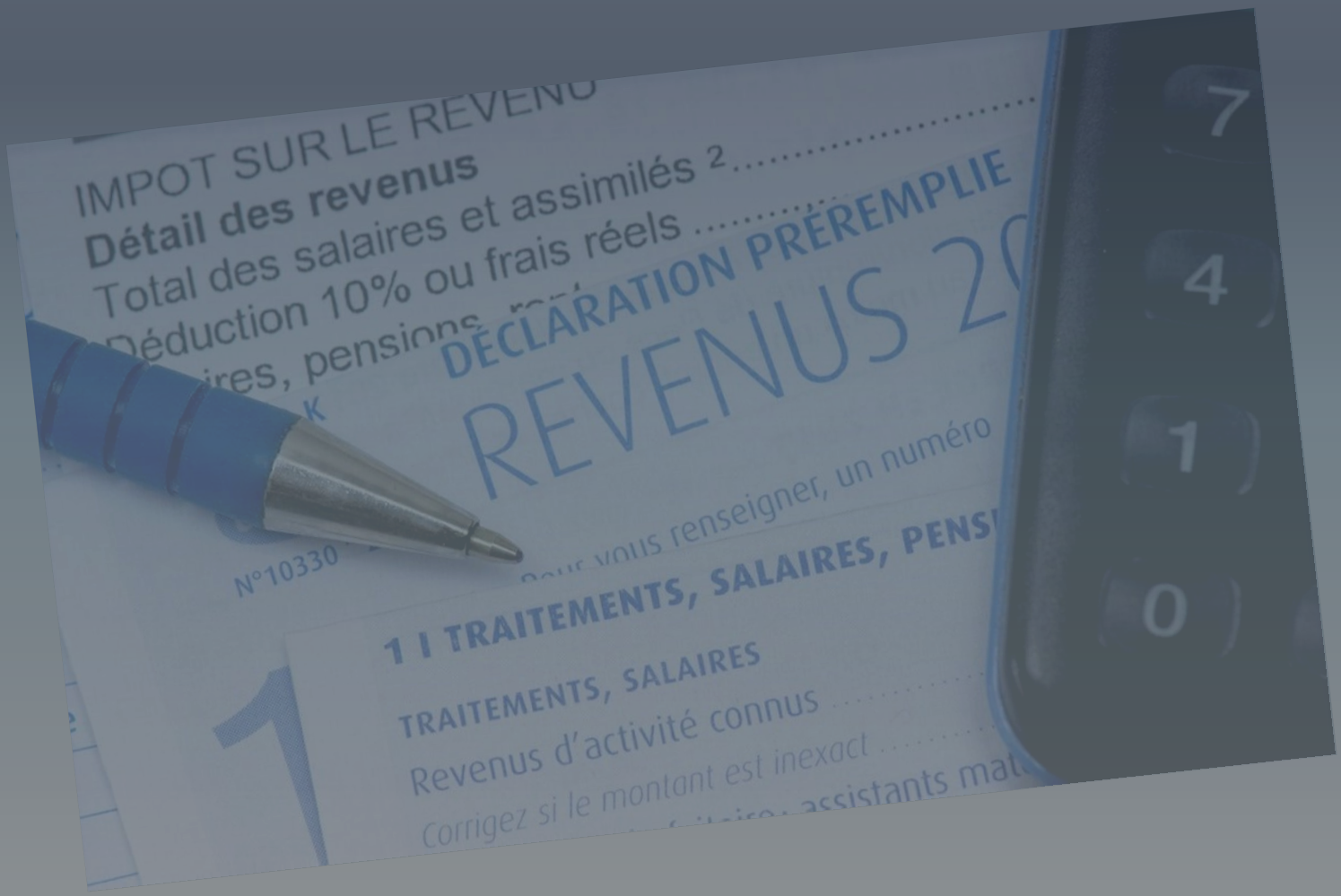
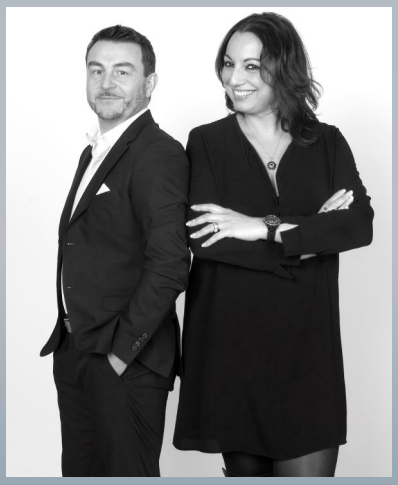
NOVA
solutions immobilières

AIDE A LA **DÉCLARATION**
DES REVENUS FONCIERS 2019
POUR LES **PARTICULIERS**
SPECIAL PINEL





Le Cabinet NOVA solutions immobilières vous propose un véritable accompagnement dans une stratégie d'investissement sur-mesure.

Nous nous engageons à être à vos côtés durant toutes les étapes de création de votre Patrimoine pour un maximum de sérénité.

Parmi ces étapes, il y a notamment la déclaration des revenus fonciers.

C'est pour cela que nous vous proposons ce livret, simple et illustré, qui vous permettra d'avoir une vision claire de votre déclaration de revenus locatifs et facilitera l'ensemble de vos démarches auprès de la Direction Générale des Finances Publiques.

Nous restons à votre disposition pour toutes questions ou demandes d'information concernant les aides et dispositifs en vigueur pour une réponse précise et personnalisée.

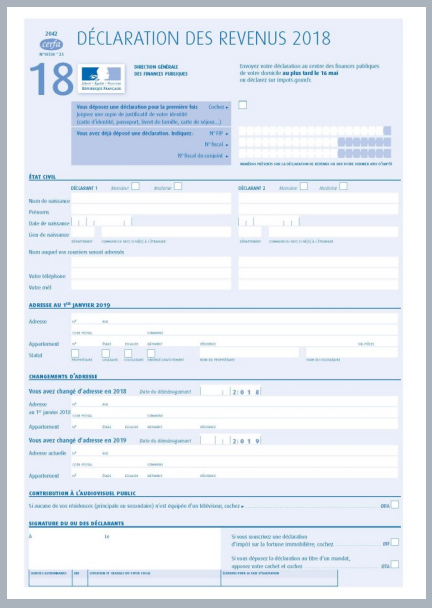
Notre expertise au service de votre patrimoine !

NOVA
solutions immobilières

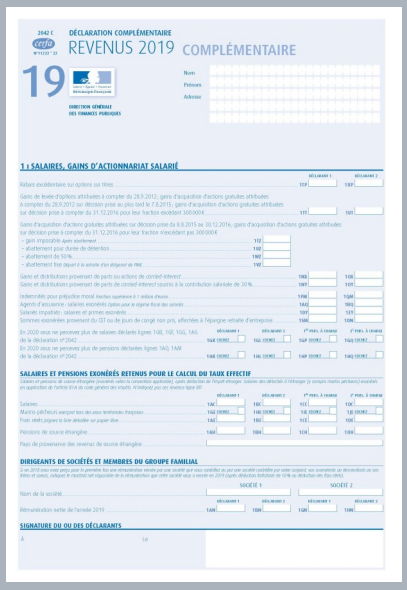
LES DOCUMENTS POUR LA DECLARATION DES REVENUS FONCIERS

LES DÉCLARATIONS DE REVENUS 2042 PERMETTENT DE DÉCLARER LES REVENUS PERÇUS PAR LES MEMBRES DU FOYER FISCAL

DÉCLARATIONS DES REVENUS 2042

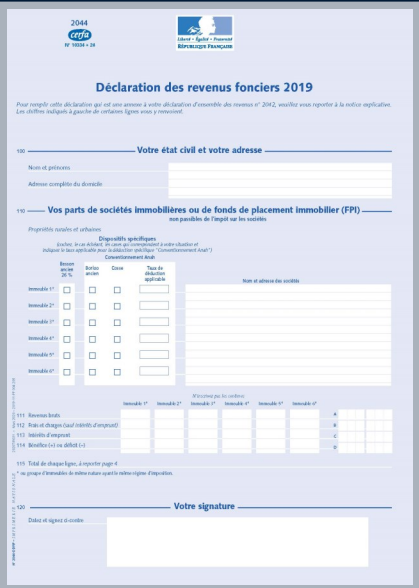

2042 cerfa
DÉCLARATION DES REVENUS 2018
18
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
ÉTAT CIVIL
ADRESSE AU 1er JANVIER 2019
CHANGEMENTS D'ADRESSE
CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC
SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

DÉCLARATIONS DES REVENUS 2042-C

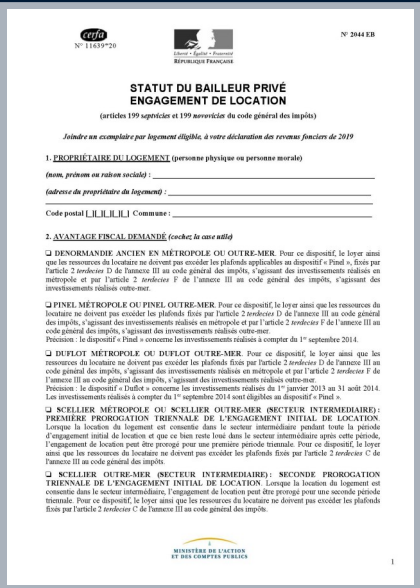

2042 C cerfa
DÉCLARATION COMPLÉMENTAIRE
REVENUS 2019 COMPLÉMENTAIRE
19
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
1 I SALAIRES, GAINS D'ACTIONNARIAT SALARIÉ
SALAIRES ET PENSIONS EXONÉRÉS RETENUS POUR LE CALCUL DU TAUX EFFECTIF
DIRIGEANTS DE SOCIÉTÉS ET MEMBRES DU GROUPE FAMILIAL
SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

LES DÉCLARATIONS DE REVENUS 2044 PERMETTENT DE DÉCLARER LES REVENUS PROVENANT DE LA LOCATION DE LOCAUX NON MEUBLÉS ET LES REVENUS FONCIERS

DÉCLARATIONS DES REVENUS FONCIERS 2044

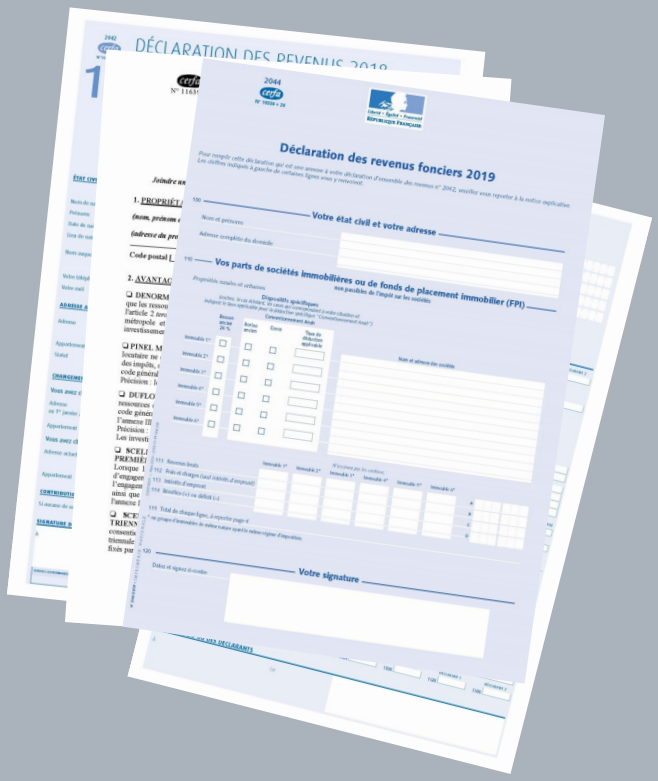

2044
cerfa
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Déclaration des revenus fonciers 2019
Votre état civil et votre adresse
Vos parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI)
non passibles de l'impôt sur les sociétés
Votre signature

DÉCLARATION D'ENGAGEMENT PINEL DE LOCATION 2044-EB


cerfa
N° 11639*20
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
N° 2044 EB
STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ
ENGAGEMENT DE LOCATION
(articles 199 septricies et 199 novovicies du code général des impôts)
Joindre un exemplaire par logement éligible, à votre déclaration des revenus fonciers de 2019
1. PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT (personne physique ou personne morale)
(nom, prénom ou raison sociale) :
(adresse du propriétaire du logement) :
Code postal | | | | | | Commune :
2. AVANTAGE FISCAL DEMANDÉ (cochez la case utile)
❑ DENORMANDIE ANCIEN EN MÉTROPOLE OU OUTRE-MER. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds applicables au dispositif « Pinel », fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés en métropole et par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés outre-mer.
❑ PINEL MÉTROPOLE OU PINEL OUTRE-MER. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés en métropole et par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés outre-mer.
Précision : le dispositif « Pinel » concerne les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014.
❑ DUFLOT MÉTROPOLE OU DUFLOT OUTRE-MER. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies D de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés en métropole et par l'article 2 terdecies F de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés outre-mer.
Précision : le dispositif « Duflot » concerne les investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014. Les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 sont éligibles au dispositif « Pinel ».
❑ SCELLIER MÉTROPOLE OU SCELLIER OUTRE-MER (SECTEUR INTERMEDIAIRE) : PREMIÈRE PROROGATION TRIENNALE DE L'ENGAGEMENT INITIAL DE LOCATION. Lorsque la location du logement ont consentie dans le secteur intermédiaire pendant toute la période d'engagement initial de location et que ce bien reste loué dans le secteur intermédiaire après cette période, l'engagement de location peut être prorogé pour une première période triennale. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts.
❑ SCELLIER OUTRE-MER (SECTEUR INTERMEDIAIRE) : SECONDE PROROGATION TRIENNALE DE L'ENGAGEMENT INITIAL DE LOCATION. Lorsque la location du logement est consentie dans le secteur intermédiaire, l'engagement de location peut être prorogé pour une seconde période triennale. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts.
MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

LES SITUATIONS ÉTUDIÉES

1. JE VIENS DE REALISER MON PREMIER INVESTISSEMENT MAIS JE NE SUIS PAS ENCORE LIVRÉ
2. J'AI ÉTÉ LIVRÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2019 DE MON PREMIER INVESTISSEMENT
3. J'AI ÉTÉ LIVRÉ AU COURS D'UNE ANNÉE ANTÉRIEURE À 2019 DE MON PREMIER INVESTISSEMENT



SITUATION N°1 : JE VIENS DE REALISER MON PREMIER INVESTISSEMENT MAIS JE NE SUIS PAS ENCORE LIVRÉ

DESCRIPTION DE MA SITUATION

J'ai signé l'acte de vente mais je ne serai livré qu'à la fin de l'année 2020. Depuis ma signature (en 2018 ou 2019) je verse des appels de fonds.

Note : *Par hypothèse, je n'ai pas d'autres biens immobiliers donnés en location.*

ANALYSE DE MA SITUATION

Je n'ai pas encore droit à la réduction d'impôt. En revanche, je peux déduire les intérêts payés en 2019 de l'emprunt contracté pour cet achat.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Je remplis une déclaration des revenus fonciers « 2044 » (cerfa n° 10334 * 22)

SUR MA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS « 2044 »

PAGE 1

ÉTAT CIVIL ET ADRESSE

Je remplis nom, prénom et adresse.

Note : Si je n'ai pas acquis mon appartement par l'intermédiaire d'une société civile, je ne suis pas concerné par la rubrique 110

DOUBLE-PAGE 2 ET 3

CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTÉS

En **page 3,** je remplis la date d'acquisition (date de signature notaire) et l'adresse complète de l'immeuble.

Note : - si mon immeuble est en cours d'achèvement, je le mentionne entre parenthèses à la suite de l'adresse
- si je possède un deuxième immeuble en location, je remplis la 2ème ligne de la même façon et ainsi de suite

En **page 2,** j'indique « **1** » dans la case **« Immeuble 1 »** pour mon immeuble déclaré en Pinel.

Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3
Nombre de locaux	Nombre de locaux	Nombre de locaux

Note : Chaque immeuble donné en location se voit affecter une colonne dans laquelle je reporte mes recettes, mes charges, mes intérêts d'emprunt

INTÉRÊTS D'EMPRUNT

En **page 2**, j'inscris le montant des intérêts d'emprunt payés au cours de l'année 2019 dans la colonne « 1 » correspondant à mon **« Immeuble 1 ».**
Une attestation bancaire m'est fournie chaque année par ma Banque.
Ce montant comprend les intérêts d'emprunt, les assurances de prêt et les frais de dossier bancaire payés à l'obtention du financement.

250	**Intérêts d'emprunt** (remplir également la rubrique 410)		

Note : seuls les intérêts sont déductibles, le remboursement du capital ne l'est pas

En **page 3**, je reporte le montant des intérêts payés au cours de l'année 2019 dans la case **« G ».**

250					G	

REVENUS FONCIERS TAXABLES

En **page 2**, en ligne **261** et **263,** je reporte le montant de la **ligne 250** à mes intérêts d'emprunt.

260	**Revenus fonciers taxables**		
261	Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250		
262	Réintégration du supplément de déduction (voir notice)		
263	**Bénéfice (+) ou déficit (–) : ligne 261 + ligne 262**		

Note : le résultat sera négatif pour cette année = nous serons donc en déficit

En **page 3**, je reporte le montant du déficit obtenu dans la case **« I »**.

262					H	
263					I	

PAGE 4

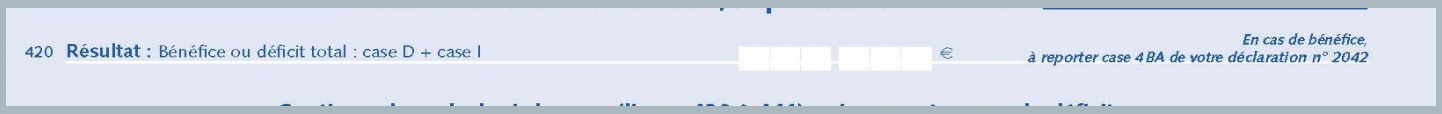
INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Je remplis le numéro de l'immeuble concerné, l'identité de la Banque et son adresse, la date du prêt et le montant des intérêts versés.

10 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

RÉSULTAT

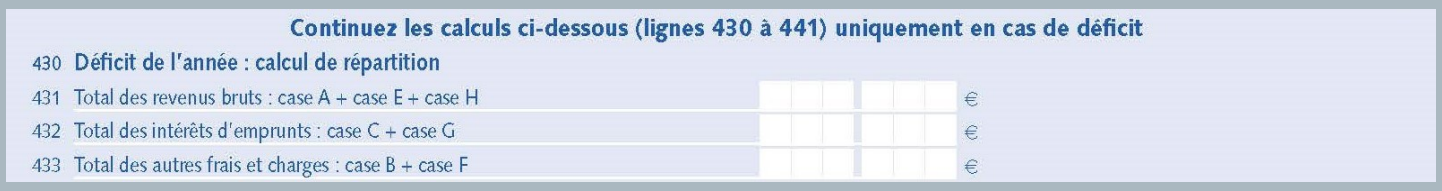
Je reporte le montant de mon déficit indiqué dans la case **« I »** de la **page 3**.



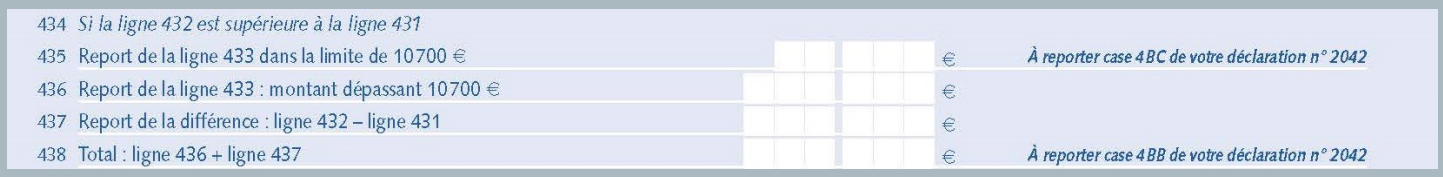
DÉFICIT DE L'ANNÉE : CALCUL DE LA RÉPARTITION

Étant en déficit cette première année, je poursuis comme indiqué en suivant les instructions :

- Ligne **431** : Total des revenus bruts = l'inscris « **0** »; n'étant pas livré, je n'ai pas encore perçu de loyer
- Ligne **432** : Total des intérêts = je reporte le montant indiqué en ligne **250** de la **page 2**
- Ligne **433** : Total des frais et charges = j'inscris « **0** » car n'étant pas livré, je n'ai pas supporté de charge



Comme mes intérêts d'emprunt sont supérieurs à mes revenus (loyers inexistants cette année), je complète les lignes **435** à **438.**

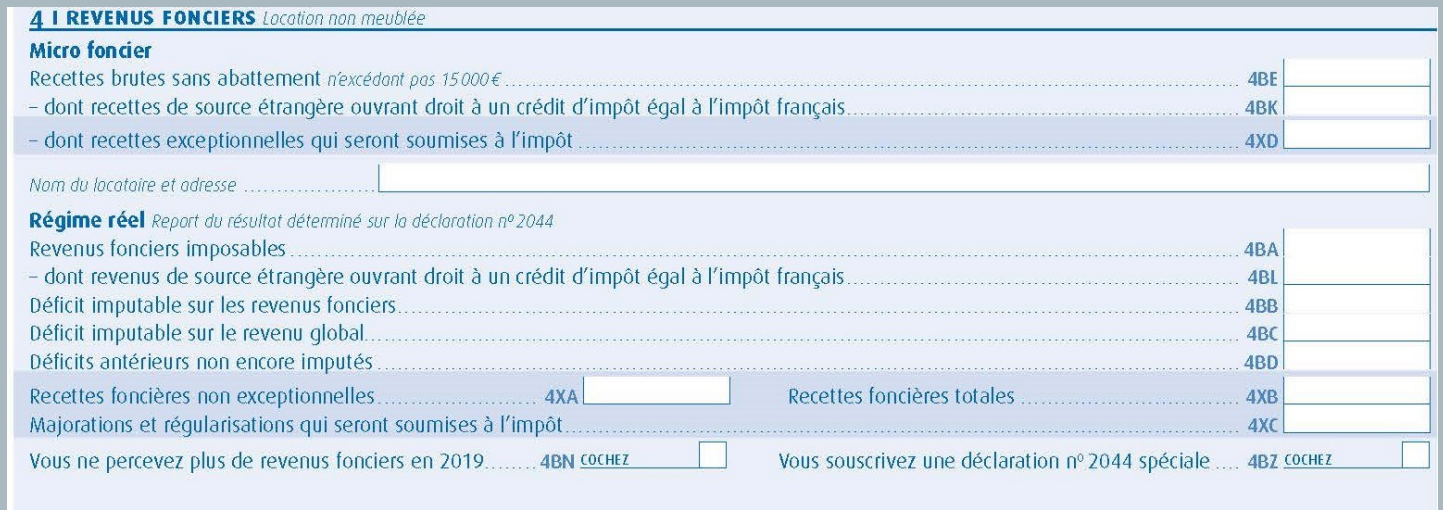


Note : comme indiqué à droite, je dois reporter le montant des lignes **435** et **438** sur la déclaration des revenus 2042 dans les cases « **4BC** » et « **4BB** » respectivement

SUR MA DÉCLARATION DES REVENUS « 2042 »

PAGE 3

Comme indiqué dans les commentaires des lignes **435** et **438** sur la déclaration des revenus fonciers 2044, je dois reporter les montants de ces lignes dans les cases « **4BC** » et « **4BB** » respectivement.



SITUATION N°2 : J'AI ÉTÉ LIVRÉ AU COURS DE L'ANNÉE 2019 DE MON PREMIER INVESTISSEMENT

DESCRIPTION DE MA SITUATION

L'appartement que j'avais acquis, a été achevé et livré au cours de l'année 2019. Je l'ai mis en location et j'ai commencé à percevoir des revenus cette même année.

ANALYSE DE MA SITUATION

Je dois déclarer :

- mes revenus fonciers sur le formulaire «2044» (Cerfa N°10 334*21)
- le montant de l'investissement éligible à la réduction d'impôts sur le formulaire «2042-C» dite complémentaire (Cerfa N°11 222*20)
- l'engagement de location sur le formulaire «2044-EB» (Cerfa N°10 334*22)

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Je déclare mes revenus fonciers, ma réduction d'impôt et mon engagement de location.

SUR MA DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS «2044»

PAGE 1

ÉTAT CIVIL ET ADRESSE

Je remplis nom, prénom et adresse

100 **Votre état civil et votre adresse**

Nom et prénoms	
Adresse complète du domicile	

Note : Si je n'ai pas acquis mon appartement par l'intermédiaire d'une société civile, je ne suis pas concerné par la rubrique 110

DOUBLE-PAGE 2 ET 3

CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTÉS

En **page 2,** je complète le nom et prénom de mon locataire.

	Besson ancien 26 %	Borloo ancien	Cosse	Taux de déduction applicable	Nom et prénom du locataire
Immeuble 1	☐	☐	☐		
Immeuble 2	☐	☐	☐		

En **page 2,** j'indique **« 1 »** dans la case **« Immeuble 1 »** pour mon immeuble déclaré en Pinel.

Note : Chaque immeuble donné en location se voit affecter une colonne dans laquelle je reporte mes recettes, mes charges, mes intérêts d'emprunt

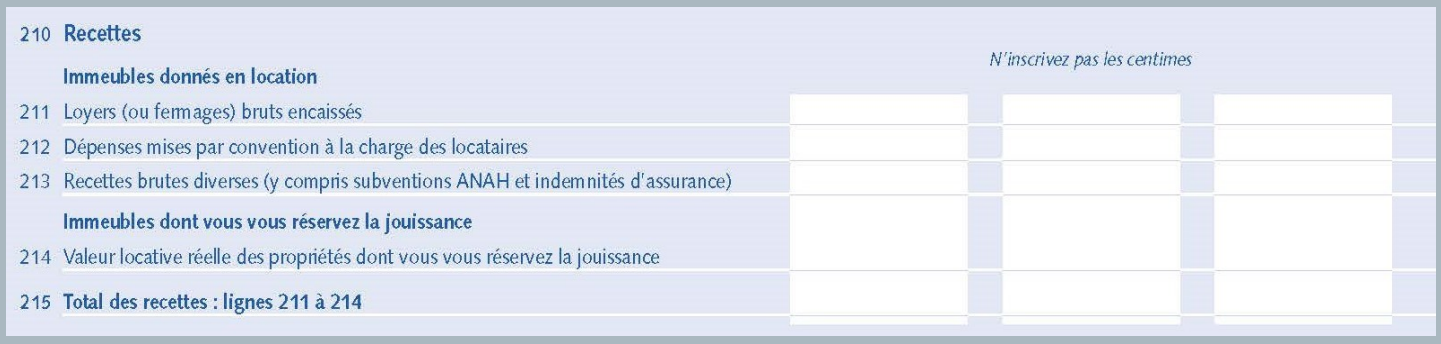
En **page 3**, je remplis la date d'acquisition (date de signature notaire) et l'adresse complète de l'immeuble .

Note : - Si votre immeuble est en cours d'achèvement, le mentionner entre parenthèses à la suite de l'adresse
- Si je possède un deuxième immeuble en location, je remplis la seconde ligne de la même façon et ainsi de suite

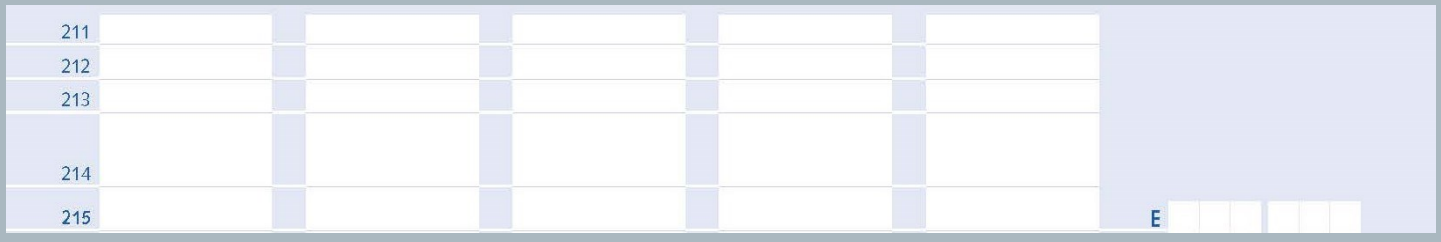
RECETTES

Je complète les informations relatives à mes loyers perçus :

- En ligne **211**, je reporte les loyers perçus du locataire en 2019
- En ligne **213**, je reporte les loyers perçus par l'assurance en 2019 (loyers versés par l'assurance en cas de loyers impayés, de vacance et carence locative…)
- En ligne **215**, je reporte le total des loyers perçus en 2019



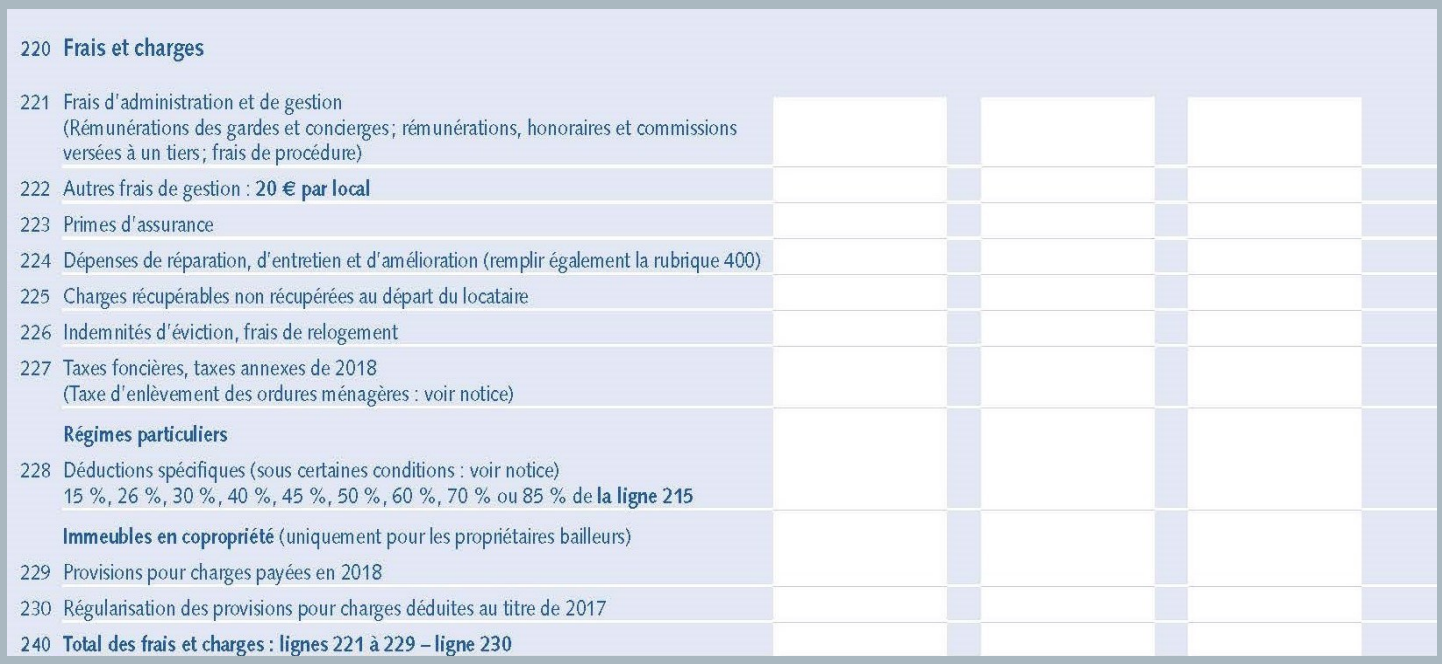
En **page 3**, je reporte le montant des recettes perçues en case « **E** ».



FRAIS ET CHARGES

Je complète les informations relatives à l'ensemble des frais et des charges payées :

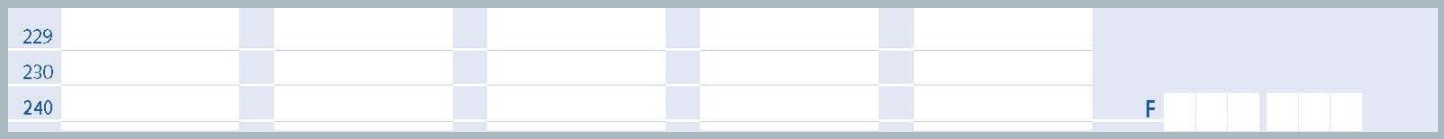
- ligne **221**, je reporte les frais d'administration et de gestion de 2019
- ligne **222**, j'applique la déduction forfaitaire de **20 €** par local chaque année
- ligne **223**, je reporte l'ensemble des assurances acquittées en 2019 (Loyers impayés, Propriétaire Non Occupant, vacance et carence locative ...)
- ligne **227**, je reporte la taxe foncière acquittée en 2019 (les taxes d'enlèvement des ordures ménagères ne sont pas déductibles et doivent être soustraites au montant total de la taxe foncière)
- ligne **229**, je reporte les provisions pour charges de copropriété payée en 2019
- ligne **240**, je reporte le total des frais et charges de 2019 en additionnant les lignes 221 à 229



220	**Frais et charges**			
221	Frais d'administration et de gestion (Rémunérations des gardes et concierges ; rémunérations, honoraires et commissions versées à un tiers ; frais de procédure)			
222	Autres frais de gestion : **20 € par local**			
223	Primes d'assurance			
224	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (remplir également la rubrique 400)			
225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire			
226	Indemnités d'éviction, frais de relogement			
227	Taxes foncières, taxes annexes de 2018 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : voir notice)			
	Régimes particuliers			
228	Déductions spécifiques (sous certaines conditions : voir notice) 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 50 %, 60 %, 70 % ou 85 % de **la ligne 215**			
	Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)			
229	Provisions pour charges payées en 2018			
230	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2017			
240	**Total des frais et charges : lignes 221 à 229 – ligne 230**			

Note : les frais d'administration et de gestion des immeubles en copropriété sont souvent compris dans les charges de copropriété et donc déduits lignes **229** et **230**.

En **page 3**, je reporte le montant des frais et charges perçus en case « **F** ».



229					
230					
240					F

INTERÊTS D'EMPRUNT

En **page 2**, j'inscris le montant des intérêts payés au cours de l'année 2019 dans la colonne « **1** » correspondant à mon « **Immeuble 1** ».
Une attestation bancaire m'est fournie chaque année par ma Banque.
Ce montant comprend les intérêts d'emprunt et les assurances de prêt.

250	**Intérêts d'emprunt** (remplir également la rubrique 410)			

Note : seuls les intérêts sont déductibles, le remboursement du capital ne l'est pas

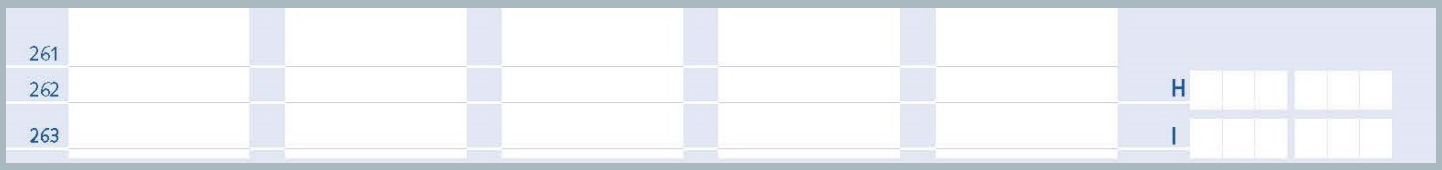
En **page 3**, je reporte le montant des intérêts d'emprunt du déficit de l'année 2019 dans la case «**G**».

250					G

REVENUS FONCIERS TAXABLES

En **page 2**, en ligne **261** et **263** j'indique le résultat foncière soustrayant les lignes **215**, **240** et **250**.

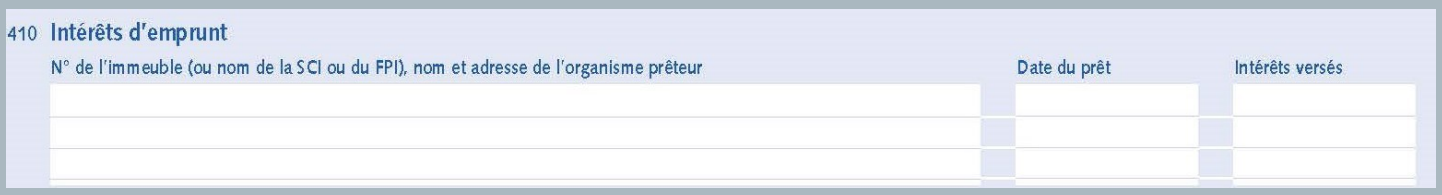
En **page 3,** je reporte le montant du déficit de l'année 2019 dans la case « **I** ».



PAGE 4

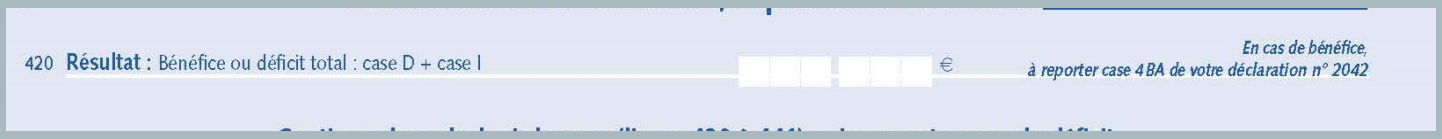
INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Je remplis le numéro d'immeuble concerné, l'identité de la Banque et son adresse, la date du prêt et le montant des intérêts versés.



RÉSULTATS

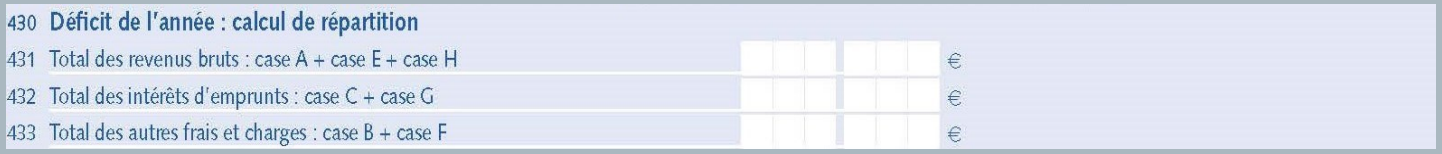
Je reporte le montant de mon déficit indiqué en case « **I** » de la **page 3**



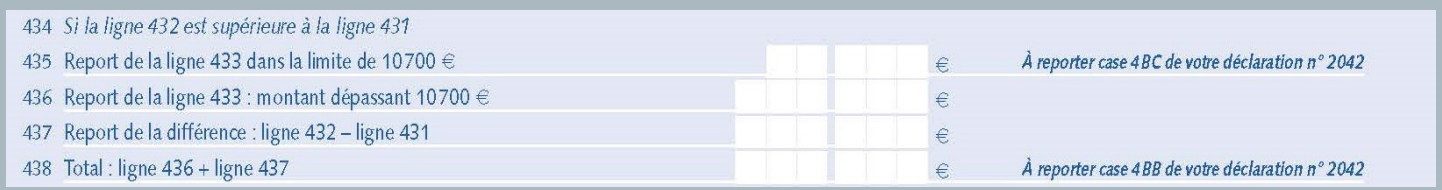
DÉFICIT DU RÉSULTAT : CALCUL DE RÉPARTITION

Étant en déficit, je poursuis en suivant les instructions :

- ligne **431**, je reporte le total des revenus bruts de la case «**E**» en **page 3**
- ligne **432**, je reporte le total des intérêts d'emprunt de la case «**G**» en **page 3**
- ligne **433**, je reporte le total des frais des charges de la case «**F**» en **page 3**



Comme mes intérêts d'emprunt sont supérieurs à mes revenus (loyers inexistants cette année), je complète les lignes **435** à **438.**



Note : comme indiqué à droite, je dois reporter le montant des ligne **435** et **438** sur la declaration des revenus 2042 dans la case «**4BC**» et «**4BB**» respectivement

SUR MA DÉCLARATION DES REVENUS «2042»

PAGE 3

Comme indiqué dans les commentaires des lignes **435** et **438** sur la déclaration des revenus fonciers 2044, je dois reporter les montants dans les cases «**4BC**» et «**4BB**» respectivement.

4 I REVENUS FONCIERS *Location non meublée*

Micro foncier

Recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €*	4BE	
– dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BK	
– dont recettes exceptionnelles qui seront soumises à l'impôt	4XD	

Nom du locataire et adresse

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables	4BA	
– dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	4BL	
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	
Recettes foncières non exceptionnelles 4XA		
Recettes foncières totales	4XB	
Majorations et régularisations qui seront soumises à l'impôt	4XC	
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2019 4BN COCHEZ		
Vous souscrivez une déclaration n° 2044 spéciale 4BZ COCHEZ		

SUR MA DÉCLARATION DES REVENUS «2042-C»

PAGE 3

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔTS

Pour cette première fois, je déclare le montant total de l'investissement comprenant le prix du bien et de ses annexes ainsi que les frais de notaire.

Le formulaire distingue l'ensemble des dates (réservation et livraison), du lieu de l'investissement (métropole ou outre-mer) et de la durée de défiscalisation (6 ou 9 ans).

EXEMPLE :

Paul et Solène ont signé la réservation de leur premier investissement locatif à Annecy **en Septembre 2018.**

- Ils ont été livrés courant 2019
- Ils ont choisi de défiscaliser sur une durée initiale de 6 ans et leur bien leur a coûté **110 000 €** (frais de notaires inclus)
- Ils reportent sur la case «**7QW**» le montant de 110 000 €

7 I RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS PINEL

Investissements réalisés et achevés en 2019 ou réalisés antérieurement si achevés en 2019

À remplir uniquement la première année de demande de la réduction d'impôt. Indiquez le montant de l'investissement.

Investissements réalisés en 2016				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QI	9 ans	7QJ
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QK	9 ans	7QL
Investissements réalisés en 2017				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QM	9 ans	7QN
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QO	9 ans	7QP
Investissements réalisés en 2018				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QR	9 ans	7QS
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QT	9 ans	7QU
Investissements réalisés en 2019				
– en métropole avec engagement de location de :	6 ans	7QW	9 ans	7QX
– outre-mer avec engagement de location de :	6 ans	7QY	9 ans	7QQ

SUR MA DÉCLARATION D'ENGAGEMENT DE LOCATION «2044-EB»

L'année de l'achèvement de l'immeuble, je dois déposer au service des impôts l'engagement de location. Il suffira remplir un formulaire.

PAGE 1

ÉTAT CIVIL ET ADRESSE

Je remplis nom, prénom et adresse.

1. PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT (personne physique ou personne morale)

(nom, prénom ou raison sociale) : _____

(adresse du propriétaire du logement) : _____

_____

Code postal [_][_][_][_][_] Commune : _____

AVANTAGE FISCAL DEMANDÉ

Je coche la case correspondant à mon avantage fiscal : **PINEL**

2. AVANTAGE FISCAL DEMANDÉ *(cochez la case utile)*

❑ PINEL MÉTROPOLE OU PINEL OUTRE-MER. Pour ce dispositif, le loyer ainsi que les ressources du locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés en métropole et par l'article 2 *terdecies* F de l'annexe III au code général des impôts, s'agissant des investissements réalisés outre-mer.
Précision : le dispositif « Pinel » concerne les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014.

PAGE 2

LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT

Je complète l'adresse du logement concerné par l'avantage fiscal.

3. LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT

Adresse du logement : _____

Code postal [_][_][_][_][_] Commune : _____

Si le logement (dispositif "Scellier" uniquement) est situé dans une Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), cochez la case : ❑

NATURE DU LOGEMENT

Je définis la nature du logement (acquis en l'état futur d'achèvement) :

- Date d'acquisition de l'immeuble = date de la signature de l'acte notarié
- Date de dépôt de demande de permis de construire = à relever dans l'acte notarié
- Date d'achèvement des travaux = certificat fourni par le promoteur
- Prix de revient = prix du bien + frais de notaire

4. NATURE DU LOGEMENT *(cochez la case utile et complétez les renseignements demandés)*

4.1 Investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012 et, sous conditions, jusqu'au 31 mars 2013 dont l'engagement de location a été prorogé (Scellier métropole ou Scellier outre-mer), du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif Duflot métropole ou Duflot outre-mer) ou à compter du 1er septembre 2014 (dispositif Pinel métropole ou Pinel outre-mer)

❑ **Logement acquis neuf :**

Date d'acquisition de l'immeuble : [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Prix d'acquisition (en €) : _____

❑ **Logement acquis en l'état futur d'achèvement, logement acquis en vue de sa réhabilitation ou local acquis inachevé :**

Date d'acquisition de l'immeuble : [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Date du dépôt de la demande de permis de construire : [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux de réhabilitation: [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Prix de revient (en €) : _____

PAGE 3

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

J'indique la surface du logement, la date d'effet de la location, le loyer et le nom, prénom du locataire.

5. CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION *(cochez la case utile et compléter les renseignements demandés)*

Surface du logement à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer (en m²) : [_][_][_]

❑ **Location directe :**

Date de prise d'effet de la location : [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Loyer mensuel hors charges : [_][_][_][_], [_][_]

Nom du locataire : _____

PAGES 4 ET 5

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Je déclare la durée d'engagement de location de mon dispositif fiscal :

- Si je me suis engagé sur une location de **9 ans** et si j'ai acheté en tant que personne physique, je remplis l'encadré suivant.

6. ENGAGEMENT INITIAL DE LOCATION

A. *À remplir lorsque le propriétaire est une personne physique :*

- ***Investissements réalisés du 1er janvier 2013 au 31 août 2014 (dispositif Duflot métropole ou Duflot outre-mer), à compter du 1er septembre 2014 (dispositif Pinel métropole ou Pinel outre-mer avec engagement de location de 9 ans) ou à compter du 1er janvier 2019 (dispositif Denormandie ancien en métropole ou outre-mer avec engagement de location de 9 ans) :***

Je soussigné……, propriétaire du logement mentionné au (3), m'engage à donner ce bien en location nue, à une autre personne que moi-même ou un membre de mon foyer fiscal, à usage d'habitation principale du locataire, dans les conditions de plafonds de loyer et de ressources lorsqu'il y a lieu, définies au (2), pendant une durée minimale de neuf ans :

❑ à une personne autre qu'un ascendant ou descendant

(Case à cocher pour les investissements « Duflot métropole / Duflot outre-mer » ou pour les investissements « Pinel métropole / Pinel outre-mer » qui ont été réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014)

À _____ le [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Signature :

- Si je me suis engagé sur une location de **6 ans** et si j'ai acheté en tant que personne physique, je remplis l'encadré suivant.

- ***Investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 (dispositif Pinel métropole ou Pinel outre-mer avec engagement de location de 6 ans) ou à compter du 1er janvier 2019 (dispositif Denormandie ancien en métropole ou outre-mer avec engagement de location de 6 ans) :***

Je soussigné……, propriétaire du logement mentionné au (3), m'engage à donner ce bien en location nue, à une autre personne que moi-même ou un membre de mon foyer fiscal, à usage d'habitation principale du locataire, dans les conditions de plafonds de loyer et de ressources définies au (2), pendant une durée minimale de six ans :

❑ à une personne autre qu'un ascendant ou descendant

(Case à cocher pour les investissements « Pinel métropole / Pinel outre-mer » qui ont été réalisés du 1er septembre au 31 décembre 2014)

À _____ le [_][_] [_][_] [_][_][_][_]

Signature :

Si le propriétaire est **une personne morale** (ex : SCI, …), j'utilise la **partie B** de la **page 5** pour une période de 9 ans ou la **partie B** de la **page 6** pour une période de 6 ans.

Note : Si l'administration fiscale me le demande, je lui fournis les justificatifs suivants :

- La copie du bail de location
- La copie de l'avis d'imposition sur le revenu du locataire, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location
- La copie de la carte nationale d'identité du locataire
- La copie de la déclaration d'achèvement des travaux, remise par le promoteur
- La copie de l'attestation notariée de l'acquisition du logement

SITUATION N°3 : J'AI ÉTÉ LIVRÉ AU COURS D'UNE ANNÉE ANTERIEURE A 2019 DE MON PREMIER INVESTISSEMENT

DESCRIPTION DE MA SITUATION

J'ai déjà été livré et je connais le montant de ma réduction d'impôts à imputer.

ANALYSE DE MA SITUATION

Je déclare mes revenus fonciers sur le formulaire « 2044 » (cerfa n°10 334*22).

Je reporte le montant de ma réduction d'impôt sur la déclaration complémentaire des revenus « 2042-C » cerfa n°1122*20) tel qu'il ressort de l'avis d'imposition de l'année d'achèvement.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

- **Déclarer les revenus fonciers :** se reporter à la situation N°**2**
- **Reporter le montant de ma réduction d'impôt**

SUR MA DÉCLARATION D'ENGAGEMENT DE LOCATION «2044»

Note : Je dois déclarer de façon identique à la situation N°2

SUR MA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS COMPLÉMENTAIRE «2042-C»

PAGE 3

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

Je déclare le montant de la réduction d'impôts dans la case correspondante.
Le formulaire distingue l'ensemble de dates (réservation et livraison), du lieu de l'investissement (métropole ou outre-mer) et de la durée de défiscalisation (6 ou 9 ans).

EXEMPLE :

Pierre et Clara ont signé la réservation de leur premier investissement locatif à Lyon en Septembre 2014.
L'immeuble a été réalisé et **livré courant 2015**.
Ils ont choisi de défiscaliser sur une durée initiale de **6 ans** et leur bien leur a coûté **190 000€** (frais inclus).

- Ils reportent **1/6ème** de la réduction d'impôts dans la partie **« Reports concernant les investissements des années antérieures »**
- Ils indiquent 3 800€ dans la case « **7BZ** » (calcul : 190 000 € x 12 %/6)

Reports concernant les investissements des années antérieures
À remplir à partir de la deuxième année d'application de la réduction d'impôt. Indiquez la fraction de réduction d'impôt à reporter.

Investissements réalisés du 1.9 au 31.12.2014 et achevés au 31.12.2014

– en métropole :
· avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7AI
· avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7BI
– outre-mer :
· avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7CI
· avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7DI

Investissements achevés en 2015

– en métropole :
· avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7BZ
· avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7CZ
– outre-mer :
· avec engagement de location de 6 ans : report de 1/6 de la réduction d'impôt 7DZ
· avec engagement de location de 9 ans : report de 1/9 de la réduction d'impôt 7EZ

NOVA
solutions immobilières

NOVA
solutions immobilières

3 Rue Eloi Serand
74 000 ANNECY

+33 04 50 63 42 82
contact@nova-si.fr

FNAIM

www.nova-si.fr