



Régime micro-foncier et taxe ordures ménagères

Par Chamlenn

Bonjour,

Je déclare les revenus locatifs d'un appartement non meublé au régime micro-foncier.

Le locataire me rembourse la taxe sur les ordures ménagères.

Je vais inscrire dans la déclaration les loyers encaissés, montant brut hors charges, mais j'ai un doute, faut-il également déclarer le montant de la taxe remboursé par le locataire ?

Merci d'avance.

Par AGeorges

Bonsoir,

Pourquoi faudrait-il que vous déclariez une somme qui n'est pas un revenu ?

Vous avez payé la TEOM, comme c'est une charge dite locative, le locataire vous l'a remboursée. C'est donc fini, on n'en parle plus.

Si vous n'aviez pas de locataire, alors, ce serait différent, la TEOM pourrait être déduite de votre revenu foncier ...

Grossièrement, votre revenu immobilier sera ce que vous avez gagné moins ce que vous avez dû payer, les charges qui vous incombent.

Par Hibou Joli

La TEOM n'est jamais déductible des revenus fonciers;
BOI-RFPI-BASE-20-50 paragraphe n°100 explicite

Par AGeorges

Bonsoir Hibou,

SVP, avant de dire le contraire, relisez bien les références que vous donnez. Le §100, B est bien précis. Il dit que la TEOM payée par l'occupant (le locataire) ne peut pas être déduite du revenu foncier du propriétaire.

Ceci est évident pour moi car si c'est le locataire qui paye cette TEOM, pourquoi le propriétaire la déduirait-il.

Pour la seconde partie de mon message, votre référence est "irrelevant" puisque nous serions dans le cas où il n'y a pas de locataire, donc pas de loyer, pas de revenu foncier, etc ce qui disqualifie totalement le BOI etc que vous avez cité.

Par Hibou Joli

Je vous invite donc à LIRE (ou relire...) les conclusions d'une Réponse Ministérielle Perrin (AN 17-6-1964 p. 1957 n° 8032) toujours d'actualité :

Les taxes incombant normalement à l'occupant ne peuvent être admises dans les charges déductibles, même dans le cas où le propriétaire n'a pu en obtenir le remboursement par suite de la vacance de l'immeuble, étant observé que dans cette situation l'intéressé est fondé, s'il s'agit de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à en demander le

dégrèvement dans les conditions prévues à l'article 1524 du CGI

Je crains que la messe ne soit dite

Par janus2

Si vous n'aviez pas de locataire, alors, ce serait différent, la TEOM pourrait être déduite de votre revenu foncier ...

Bonjour,
J'ai du mal à comprendre...
Si le bailleur n'a pas de locataire, il n'a pas de revenus fonciers...

Par Hibou Joli

Si le bailleur n'a pas de locataire, il n'a pas de revenus fonciers...

Petit rappel : Ca n'est pas parce que l'on a pas de recettes (même au titre d'une année entière) que l'on ne peut pas passer de charges au titre des revenus fonciers : on appelle ça la gestion des déficits

La TEOM n'est dans tous les cas pas déductible desdits revenus (voir supra)

Par AGeorges

Référence officielle :
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-deficit-foncier#>

Un certain nombre de charges peuvent être déduites des revenus fonciers.
Les taxes normalement dues par l'occupant sont incluses, mais bien sûr quand elles n'ont pas pu être récupérées.
Pour la TEOM, si c'est le locataire qui la paye par un jeu de paiement/remboursement (c'est le propriétaire qui la reçoit et la refacture), le propriétaire n'a pas à la déclarer dans ses revenus, ce n'en est pas un, juste le remboursement d'une charge.
Si le logement est vacant un certain temps, le propriétaire (art 1524 du CGI) peut demander un dégrèvement. Donc, s'il l'obtient, il ne la paiera finalement pas et n'a pas à l'enlever de ses revenus fonciers.
Il ne reste que le cas d'un logement vacant moins de trois mois ou quand le locataire s'en va et n'a pas remboursé.
Dans ces cas, apparemment, le texte proposé au début permet au propriétaire de déduire cette TEOM de ses revenus, comme étant une charge LOCATIVE, ce qui figure bien dans la liste des charges déductibles.
Même si Hibou Joli dit le contraire.

@janus2

C'est bien ce que j'ai dit en réponse à Hibou Joli. Mais d'une part, dans le cas où la déduction est possible, il a raison sur l'aspect déficit et, d'autre part, le revenu foncier peut inclure 'n' biens différents avec des situations bénéficiaires pour certains et déficitaires pour d'autres.
Mais c'était un bon gag de 2e degré.

Par warsky

Bonjour,

Je me permet de remonter le sujet car j'ai un doute sur la déclaration du micro foncier.

Je vais prendre un exemple:
Si les revenus de mon appartement non meublé sur l'année me rapporte 5000? incluant les charges de 800? et la TEOM de 200?.

Je dois déclarer (en 4BE) le total perçu soit 5000? ou déduire la TEOM et déclarer 4800??

Par yapasdequoi

Bonjour,

La TEOM est une charge locative comme une autre, elle est donc incluse dans l'abattement forfaitaire de 30% en

micro-foncier

"Vous devez indiquer le montant brut sans abattement de vos revenus fonciers sur votre déclaration de revenus en ligne sur votre espace personnel du site impots.gouv.fr."

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991>]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1991[ur]

PS : Sur ce forum il y a des spécialistes de la polémique qui savent bien noyer un poisson.

Par warsky

Merci pour votre réponse rapide

Bonne continuation

Par janus2

Si les revenus de mon appartement non meublé sur l'année me rapporte 5000? incluant les charges de 800? et la TEOM de 200?.

Bonjour,
Comment pouvez-vous inclure des charges dans les revenus ?

Par AGeorges

Réponse rapide mais erronée.
Ce qui dit le simulateur de la DGI :

Case 4BE :
le montant des revenus fonciers bruts (loyers perçus, charges non comprises)

il s'agit ici des charges 'locatives'.
Dans les conditions du microfoncier, la partie de charges qui reste à la charge du bailleur est couverte par l'abattement de 30%, mais celui-ci est calculé automatiquement.

Source :
[url=https://simulateur-ir-ifi.impots.gouv.fr/calcul_impot/2020/aides/fonciers.htm]https://simulateur-ir-ifi.impots.gouv.fr/calcul_impot/2020/aides/fonciers.htm[url]

A relire donc pour vérifier ma compréhension.

Donc déclarer : 4.000? dans la 4BE.

Par yapasdequoi

Voilà : De l'art de lancer une polémique là où tout est clair.

Par janus2

La TEOM est une charge locative comme une autre, elle est donc incluse dans l'abattement forfaitaire de 30% en micro-foncier

Bah non, la TEOM est remboursée par le locataire au bailleur, donc ce n'est pas une charge pour le bailleur.

Par yapasdequoi

bis ...
le bailleur la paye et la récupère auprès du locataire.

C'est une charge locative.
Bref ce n'est pas à déduire du loyer à déclarer.

C'est si compliqué de distinguer le LOYER des CHARGES ?

Par janus2

C'est vous qui provoquez l'erreur en écrivant :

La TEOM est une charge locative comme une autre, elle est donc incluse dans l'abattement forfaitaire de 30% en micro-foncier

Les 30% sont là pour compenser les charges du bailleur qu'il ne récupère pas sur le locataire. La TEOM n'est donc pas incluse dans cet abattement puisque le bailleur la récupère sur le locataire !

Par yapasdequoi

La TEOM fait partie de la taxe foncière et n'est pas déductible des revenus fonciers.

Ou encore formulé autrement :

Le remboursement par le locataire de la TEOM n'est pas comptabilisé dans les revenus fonciers, de même que les autres charges locatives.

Le revenu foncier c'est le LOYER, ni plus ni moins.

A force de couper les cheveux en 4 on ne sait plus de quoi on parle.

Par AGeorges

Warsky,

mme Yapasdequoi reproche aux autres ce qu'elle fait elle même.

Comme le dit le site de la DGI, la case 4BE est fait pour déclarer vos loyers bruts. Et pas les charges ...

Ces dernières sont de deux natures.

1. les charges dites locatives, que vous payez ET que vous faites rembourser à votre locataire. Celles-là n'entrent pas en ligne de compte. Ce n'est ni un revenu foncier ni une dépense. la TEOM en fait usuellement partie. Pour ce qui VOUS concerne, le bilan de ces charges est de Zéro.

2. Les autres 'charges' qui vous incombent selon la loi, laquelle est très détaillée sur ce sujet. Dans le régime qui est le vôtre (microfoncier car < 15000?, ...) ces charges sont estimées à 30% du loyer brut que vous avez perçu, mais elles sont calculées automatiquement, vous ne devez rien déduire pour la case 4BE.

Vous déclarez donc 4000?.

C'est ma compréhension, apparemment cohérente avec les instructions de la DGI.

Par yapasdequoi

Je ne reproche rien à personne. Depuis le début la discussion sur les charges est hors sujet.

Par warsky

Le sujet est tellement contradictoire que je ne sais plus où mettre la tête.

Faut bien préciser que les charges de mon exemple de 800? sont uniquement là pour couvrir les frais que le bailleur avance pour payer la femme de ménage, le jardinier, l'entretien de la piscine et l'eau consommé du locataire.

Sur le service public:
Régime micro-foncier

Vous devez déclarer le montant brut de vos revenus fonciers.

Il est constitué des éléments suivants :

Loyers encaissés

Dépenses incombant normalement au propriétaire et mises à la charge des locataires

Subventions et indemnités perçues

Vous devez déduire les charges qui incombent au locataire.

Donc si je comprends bien il faut déduire la TOEM et l'eau qui sont propre au locataire?

Par yapasdequoi

Mais non.

Vous mettez le LOYER épicétou.

Lire ici le n°40

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5811-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-10-20-20140113#]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5811-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-10-20-20140113#[/url]

Les charges locatives que vous payez et récupérez et n'entrent pas dans le revenu foncier.

Par warsky

Merci pour l'intérêt que vous avez porté à mes questions