



Déclaration d'impôt des revenus locatifs des non-résidents

De nombreux Français de l'étranger sont propriétaires de biens immobiliers loués en France. Cela peut aussi bien être votre résidence principale louée en attendant votre retour, une résidence secondaire ou des investissements locatifs en vue de votre future retraite.

Dans tous les cas, vous allez devoir vous lancer rapidement dans la déclaration d'impôt. Elle devra être

finalisée avant le mercredi 26 mai. En effet, même pour les résidents à l'étranger, **les revenus locatifs en France sont imposables en France.**

Check-list pour votre déclaration de revenus locatifs non-résident:

1 Êtes-vous bien non-résident ?

Depuis juillet 2020, l'État français ne définit plus la résidence fiscale d'une personne sur la règle des 183 jours de séjour. Le séjour habituel dans un État doit s'apprécier au regard de la fréquence, de la durée et de la régularité des séjours en France. Par ailleurs, si vous êtes en couple, vous pouvez être résident fiscal de France et votre conjoint comme non résident. Voir le site des impôts en cas de doute.

Notez que **les personnes bloquées en France à cause de la crise sanitaire ne verront pas leur résidence fiscale remise en cause.** Consultez: résidence fiscale et confinement crise Covid

2: Quelle option pour ma déclaration revenus locatifs non-résident: forfait ou réel?

Les Français de l'étranger optent en général pour le **régime réel** de la **location meublée**. Cette option permet le plus souvent de ne payer aucun impôts sur les revenus locatifs grâce à l'amortissement du bien qui se déduit chaque année des revenus locatifs. La **date limite** pour la choisir est le 1^{er} février de chaque année.

Lire aussi: Expats et Fiscalité : les avantages de la location meublée.

En cas de **location nue**, vous bénéficiez automatiquement d'un abattement de 30% sur vos revenus, si les loyers perçus s'élèvent à moins de 15 000 Euros. Si vous avez fait des travaux, vous pouvez préférer une déclaration aux frais réels. Vous pouvez alors opter pour l'option du réel directement sur votre déclaration. Si les loyers perçus s'élèvent à plus de 15 000 Euros, vous êtes imposés au réel

automatiquement.

#3: Quelles charges déduire de mes revenus de locations meublées au réel?

- Toutes les **dépenses liées à l'exploitation** de votre bien peuvent être déduites des recettes de votre activité. Tant que la charge est utile à l'exploitation et que vous avez un justificatif, il est possible de la déduire.
- Si vous achetez un bien et vous le mettez directement en location meublée vous pourrez déduire toutes les **charges liées à l'acquisition** notamment les frais de notaire, les frais d'agence et de chasseur, les frais de dossier bancaire pour obtention du crédit...
- **L'amortissement** de votre bien consiste à ventiler en plusieurs composants la valeur de ce bien (terrain, toiture, bâti ..) et à amortir ces composants via des durées d'amortissement spécifiques. Faites appel à un expert-comptable spécialisé en location meublée pour calculer cet amortissement. Notez que vous pourrez déduire vos frais d'expertise-comptable (environ 300 Euros par an) de vos revenus dans le régime réel.

#4: Quel statut pour les loueurs en meublé? LMNP ou LMP?

Depuis cette année (nouveauté de la loi de Finance 2021), vous êtes LMP **loueur en meublé professionnel** lorsque les **deux conditions** suivantes sont remplies:

- vos recettes annuelles de location en meublé excèdent 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les autres revenus professionnels du foyer fiscal. Attention, les revenus des non-résidents ne sont pas pris en compte dans ces revenus professionnels. Et **donc la plupart des expatriés dépassant 23 000 € de revenus locatifs vont tomber cette année dans le statut LMP.**

Si vous gagnez plus de 23 000 € de revenus, pensez à consulter le dossier Zoom sur le LMP du site Immoneos qui détaille ce changement.

#5 : Le prélèvement à la source

Les revenus immobiliers perçus par les résidents et non-résidents fiscaux de France entrent dans le champ du prélèvement à la source. L'impôt est donc prélevé chaque mois ou chaque trimestre. Le montant de l'acompte sera indiqué à l'issue de votre déclaration en ligne.

#6: Et l'IFI dans tout ça ?

Si vous êtes Français de l'étranger, vous êtes imposable à l'IFI dès lors que vous détenez en France un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros. C'est-à-dire hors dette liée à l'emprunt.

Le calcul comprend **les biens que vous détenez en propre en France ainsi que les SCPI sur des biens investis en France**. Les SCPIs qui investissent dans des biens hors de France n'entrent pas dans le patrimoine immobilier pour les Français de l'étranger.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) se déclare sur une déclaration annexe n°2042-IFI, en même temps que vos revenus. Explorez ici quelques solutions pour réduire votre IFI.

#7: Besoin de plus d'info?

Pensez à rejoindre la communauté de confiance Immoneos. Il y a un an, j'ai créé un groupe *Whatsapp* à Singapour pour répondre aux questions d'une dizaine de mes amis qui cherchaient à se former et s'informer sur l'investissement locatif en France. En quelques semaines le groupe avait atteint la limite de la taille d'un groupe *Whatsapp* de 256 personnes

Aujourd'hui, ce sont **plus de 10 000 Français de l'étranger à travers 40 pays** qui échangent en direct de manière privée et transparente (**ni pub, ni professionnel, ni annonce**).

On y parle crédit immobilier pour les non-résidents, rendement locatif, villes où investir, échange de recommandations de personnes de confiance de son carnet d'adresse pour la recherche d'un bien...C'est avec plaisir que je vous invite à rejoindre notre communauté de confiance pour échanger en direct

Remi Provendier, Fondateur d'Immoneos

Ressources

□ Autres articles de Remi Provendier :

- Expat et fiscalité : les avantages de la location meublée
- Trois Livres pour investir intelligemment dans l'immobilier
- Investissement Immobilier et Covid-19

□ Dossier Fiscalité de la députée Anne Genetet