

# Déclaration annuelle des revenus : déduction des intérêts d'emprunt

## I. Dates de déclaration des revenus

La date limite de **dépôt de la déclaration papier** est fixée au **mercredi 17 mai 2017** à minuit.

Les usagers qui choisissent la déclaration **par Internet** (ouverture du service le 12 avril 2017) disposeront comme les années précédentes de **délais supplémentaires** pouvant aller de 7 jours à 1 mois suivant le département de résidence :

- mardi **23 mai** minuit pour les habitants des départements numérotés de 01 à 19
- mardi **30 mai** minuit pour les habitants des départements numérotés de 20 à 49 (y compris les deux départements corses)
- mardi **6 juin** à minuit pour les habitants des départements numérotés de 50 à 976.

Quant aux non-résidents, ils peuvent souscrire leur déclaration de revenus en ligne avant le **mardi 23 mai 2017 à minuit**.

## II. Rappel

Pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, sont déductibles les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier dont l'usufruit appartient :

- à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- à une société d'économie mixte réalisant des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et soumise aux dispositions des articles L.481-1 à L.481-7 du même code,
- ou à un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour bénéficier de cette déduction, nos clients doivent cependant satisfaire à certaines obligations déclaratives, à propos desquelles ils souhaitent fréquemment obtenir des précisions.

## III. La marche à suivre est la suivante

Tout nu-propriétaire d'un bien donné en location par un usufruitier doit, lorsqu'il souhaite déduire les intérêts d'emprunt, souscrire une déclaration dite « **2044 SPÉCIALE** ».

Cette déclaration est une annexe au formulaire « de droit commun », n°2042, renseigné chaque année par tout contribuable. Il y a donc lieu de déclarer sur la 2044 SPE et de reporter les chiffres synthétiques sur la 2042.

**1/** Le nu-propriétaire doit préciser le montant des intérêts de l'emprunt afférent à l'acquisition de la nue-propriété à la ligne 460 (page 5 case 5L rubrique nue-propriété) reportable case 460 (4G) de la déclaration 2044 SPE (page 4).

Ce chiffre impactera naturellement les cases de la ligne 470 (même page).

Le nu-propriétaire devra également compléter la rubrique 610 de la déclaration 2044 SPE (page 6), laquelle a une influence sur les lignes 624 et 630 (même page).

**2/** A ce stade, il convient de distinguer :

- Si le résultat global annuel (ligne 630) de notre client est bénéficiaire, il reportera très simplement ledit résultat dans la case 4BA, rubrique 4 de sa déclaration 2042 ;

- Si le résultat global annuel (ligne 630) de notre client est déficitaire, il renseignera la page 7 de sa déclaration 2044 SPE et reportera simplement le(s) chiffre(s) obtenu(s) en rubriques 760 à 763, sur sa déclaration n°2042 (en fonction de sa situation, une ou plusieurs des cases suivantes de la déclaration 2042, rubrique 4, seront complétées : case BA ; case BB ; case BC).

**Ce mémo n'engage en aucun cas CMC et il n'a aucune valeur de consultation juridique ou fiscale, telle que pourrait la délivrer un professionnel du droit.**

# Déclaration annuelle de l'impôt de solidarité sur la fortune

## I. Dates de déclaration de l'ISF

Les dates limites pour la déclaration ISF 2017 sont les suivantes :

- Date limite de déclaration ISF pour les contribuables domiciliés en France :  
**-idem dates de déclaration IR** (patrimoine  $\geq 1,3\text{M€}$  et  $< 2,57\text{M€}$ )\*  
**-jeudi 15 juin 2017** (patrimoine  $\geq 2,57\text{ M€}$ )
- Date limite de déclaration ISF pour les contribuables domiciliés en Europe, en Principauté de Monaco ou dans le reste du monde : **lundi 17 juillet 2017\*\***

\*Les dates de déclaration d'ISF et de revenus des résidents à l'étranger détenant un patrimoine compris entre 1,3 M€ et 2,57 M€ tenus de déclarer une déclaration de revenu en France sont identiques, et fixées au mardi 23 mai 2017 pour les résidents étrangers.

\*\*Ces dates concernent en principe les résidents à l'étranger disposant en France d'un patrimoine supérieur ou égal à 2,57 M€ mais aussi tous ceux qui bien qu'à la tête d'un patrimoine inférieur ne sont pas tenus de déposer une déclaration de revenu en France.

## II. Qui est concerné par l'impôt de solidarité sur la fortune ?

Les personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France, et qui disposent d'un patrimoine dont la valeur nette en France et hors de France est supérieure à 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont soumises à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et doivent souscrire une déclaration.

Il en est de même des personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France mais qui y possèdent des biens d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros. Pour les étrangers ressortissants d'Etats liés à la France par une convention, le domicile fiscal s'apprécie selon les règles prévues par la convention.

La limite d'imposition s'apprécie au niveau du foyer fiscal comprenant les père et mère (personnes mariées, liées par un Pacs ou vivant en concubinage notoire) et les enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens. Ce foyer fiscal peut donc être différent de celui retenu pour l'impôt sur le revenu.

### III. Calcul de l'impôt :

L'ISF est calculé sur votre patrimoine net, c'est-à-dire sur la valeur de vos biens imposables de laquelle vous déduisez vos dettes.

Certains biens, notamment professionnels, bénéficient d'exonération partielle ou totale.

Si votre patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros, vous êtes redevable de l'ISF calculé selon le barème progressif par tranche suivant :

TRANCHE	BASE	TAUX
1ère tranche	n'excédant pas 800 000 €	EXONÉRÉE
2ème tranche	entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
3ème tranche	entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70 %
4ème tranche	entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1,00 %
5ème tranche	entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
6ème tranche	supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Une décote est applicable pour les redevables dont le patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 1,3 million et inférieur à 1,4 million d'euros et calculée ainsi qu'il suit :

$17\,500 - (1,25 \% \times \text{montant de l'actif net imposable de la ligne 9HI})$ .

### IV. Comment inscrire la valeur de la nue-propriété PERL au sein de votre déclaration ISF :

a) Quelle déclaration utiliser ?

**PATRIMOINE NET TAXABLE SUPERIEUR OU EGAL A 1 300 000 € ET INFÉRIEUR A 2 570 000 €**

Déclarez votre patrimoine avec votre déclaration de revenus (cadre ISF de la déclaration n° 2042 C) même si vous avez reçu une déclaration d'ISF.

Toutefois, si vous êtes non-résident sans revenu de source française et redevable uniquement de l'ISF en France, déposez une déclaration d'ISF (normale ou simplifiée).

**PATRIMOINE NET TAXABLE SUPERIEUR OU EGAL A 2 570 000 € (ou non-résident redevable uniquement de l'ISF en France quel que soit le montant du patrimoine)**

<b>Vous déclarez pour la première fois</b>	Déposez une déclaration normale (n° 2725) et ses annexes 1 à 5.		
<b>Vous avez reçu une déclaration</b>	Vous avez reçu une déclaration simplifiée (n° 2725 SK) et ses annexes simplifiées S1, S2 et S3.	En 2016, vous n'avez pas acquitté d'impôt sur la fortune hors de France et, au 1 <sup>er</sup> janvier 2017, vous ne possédez aucun des biens de la liste ci-dessous (1).	Complétez et déposez la déclaration simplifiée (n° 2725 SK) que vous avez reçue ainsi que ses annexes S1, S2 et S3.
		En 2016, vous avez acquis l'un des biens de la liste ci-dessous (1).	N'utilisez pas la déclaration simplifiée (n° 2725 SK) que vous avez reçue mais déposez une déclaration normale (n° 2725) et ses annexes 1 à 5.
		En 2016, vous avez acquitté un impôt sur la fortune hors de France.	
	Vous avez reçu une déclaration normale (n° 2725 K) et ses annexes 1 à 5.	Complétez et déposez cette déclaration et ses annexes.	

(1) • bois et forêts et parts de groupements forestiers ;  
 • biens ruraux loués par bail à long terme ;  
 • parts de groupement foncier agricole (GFA) ou de groupement agricole foncier (GAF) non exploitants ;  
 • parts ou actions avec engagement de conservation de 6 ans minimum ;  
 • parts ou actions détenues dans leur société par les salariés et les mandataires sociaux ;  
 • droits sociaux qualifiés de biens professionnels exonérés :  
 - droits détenus à la suite d'un rachat d'entreprise par les salariés,  
 - droits détenus par le foyer fiscal dans une société interposée,  
 - droits constituant plus de 50 % du patrimoine ;  
 • titres ou parts de fonds d'investissements de proximité (FIP), fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et fonds communs de placement à risques (FCPR) exonérés reçus en contrepartie de la souscription au capital d'une PME.

## b) Comment remplir sa déclaration ?

### a. Cerfa n°2042 C

La base nette imposable doit être inscrite sur la case 9HI de la déclaration 2042C (page 8).

1<sup>er</sup> cas : L'auteur du démembrement n'en conserve pas l'usufruit (885 G al1 CGI)

La nue-propiété n'est pas comprise dans l'actif du patrimoine ISF du nu-propiétaire, elle ne doit donc pas être prise en compte dans le calcul de la base imposable.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le capital restant dû de l'emprunt éventuellement contracté pour acquérir ladite nue-propiété ne peut être inscrit au passif du patrimoine ISF.

Bien entendu, l'utilisation de fonds propres pour acquérir ladite nue-propiété, non comprise dans le patrimoine du nu-propiétaire, conduit toujours à une économie d'ISF à concurrence des fonds investis.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE	
VOTRE PATRIMOINE NET IMPOSABLE AU 1.1.2017 EST SUPÉRIEUR À 1 300 000 € ET INFÉRIEUR À 2 570 000 €	
Base nette imposable .....	9HI <input type="text"/>
Valeur brute du patrimoine .....	9FG <input type="text"/>

2<sup>ème</sup> cas : L'auteur du démembrement s'est réservé l'usufruit (885 G b) CGI)

Le bien est compris respectivement dans les patrimoines du nu-propiétaire et de l'usufruitier dans les proportions visées à l'article 669, II du CGI. La nue-propiété doit donc être prise en compte dans le calcul de la base imposable ; le capital restant dû de l'emprunt éventuellement contracté pour l'acquisition de ladite nue-propiété peut être inscrit au passif.

### b. Cerfa n°2725

1<sup>er</sup> cas : L'auteur du démembrement n'en conserve pas l'usufruit (885 G al1 CGI)

L'inscription de la nue-propiété est obligatoire sur l'annexe 1 : immeuble bâtis ou droits réels immobiliers portant sur des immeubles bâtis (en cas de déclaration normale), ou l'annexe S1 (en cas de déclaration simplifiée).

La valeur inscrite en colonne 9 (pour l'annexe 1) ou 7 (pour l'annexe S1) est 0 (zéro) étant donné que le bien est compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété.

Il doit être mentionné que l'immeuble est détenu en nue-propiété sur la colonne 10 (pour l'annexe 1) ou 9 (pour l'annexe S1).

La détention de la nue-propiété n'a donc aucune conséquence et n'alourdit pas la base imposable (*actif brut* : case AC).

**DETERMINATION DE LA BASE IMPOSABLE**  
*Le symbole ☐ signifie que vous devez joindre vos justificatifs*

<b>1   ACTIF BRUT</b>			
<b>IMMEUBLES BÂTIS</b>			
Annexe 1 : nombre de feuillets .....	<input type="text"/>		
Résidence principale .....		AB	<input type="text"/>
Autres immeubles .....		AC	<input type="text"/>
<b>IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FONCIERS</b>			
Annexe 2 : nombre de feuillets .....	<input type="text"/>		
Bois, forêts et parts de groupements forestiers ☐ .....		BC	<input type="text"/> × 25 % = BD <input type="text"/>
Biens ruraux loués à long terme .....		BE	<input type="text"/>
• dont montant dans la limite de 101 897 € .....			× 25 % = BF <input type="text"/>
• dont montant pour la fraction supérieure à 101 897 € .....			× 50 % = BG <input type="text"/>
Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers .....		BH	<input type="text"/>
• dont montant dans la limite de 101 897 € .....			× 25 % = BI <input type="text"/>

2<sup>ème</sup> cas : L'auteur du démembrement s'est réservé l'usufruit (885 G b) CGI

- **Actif**

Il convient d'inscrire la valeur de la nue-propiété du bien à l'actif, selon la forme ci-dessus proposée au 1<sup>er</sup> cas.

- **Passif**

Dans l'hypothèse où un emprunt aurait été contracté pour l'acquisition de cette nue-propiété, le capital restant dû dudit emprunt peut être inscrit au passif.

Le nu-propiétaire renseignera alors l'annexe 4 (en cas de déclaration normale) ou l'annexe S3 (en cas de déclaration simplifiée).

**Ce mémo n'engage en aucun cas CMC et il n'a aucune valeur de consultation juridique ou fiscale, telle que pourrait la délivrer un professionnel du droit.**