



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES



©Anselm Baumgart / Stock.Adobe.com

**REVENUS FONCIERS**

**L'IMPÔT S'ADAPTE  
À VOTRE VIE**



mon espace  
**Finances publiques**  
impots.gouv.fr

**0 809 401 401**

Service gratuit  
+ prix appel

**France  
services**

Sauf exception, si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet, votre déclaration de revenus doit être réalisée par internet ( via le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou par smartphone).

Les revenus fonciers sont principalement issus de la location d'immeubles vous appartenant ou appartenant à des membres de votre foyer fiscal (époux, partenaire).

Le montant total des revenus fonciers imposables déclarés case 4BA (régime réel) ou des recettes brutes déclarées case 4BE (micro foncier) inclut, le cas échéant, les revenus fonciers de source étrangère.

Cependant, les revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français doivent être mentionnés dans des cases spécifiques (report de la déclaration n° 2047) :

- ▶ case 4BK pour le micro-foncier (recettes brutes sans abattement) ;
- ▶ case 4BL pour le régime réel.

De plus, les revenus fonciers de source étrangère exonérés d'impôt sur le revenu en France mais retenus pour le calcul du taux effectif doivent désormais être mentionnés dans des cases spécifiques de la déclaration n° 2042 C :

- ▶ case 4EB pour le micro-foncier (recettes brutes sans abattement) ;
- ▶ case 4EA pour le régime réel.

---

## Régime micro-foncier

### CONDITIONS GÉNÉRALES

Si vous avez perçu des revenus provenant de la location de locaux non meublés, vous relevez de plein droit du régime micro-foncier à condition de remplir simultanément les deux conditions suivantes :

- ▶ le montant annuel des revenus fonciers bruts (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) perçus en 2025 par votre foyer

fiscal (toutes propriétés confondues) n'excède pas 15 000 €  
**quelle que soit la durée de la location au cours de l'année ;**

- ▶ les revenus fonciers proviennent uniquement de la location non meublée de propriétés urbaines ou rurales ordinaires, c'est-à-dire à l'exclusion :
  - de logements bénéficiant d'une déduction spécifique de 15 %, 26 %, 30 %, 40 %, 45 %, 60 %, 70 % et 85 % ;
  - des logements pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement (Périsol, Besson neuf, Robien classique, Robien recentré et Borloo neuf) ;
  - d'immeubles classés monuments historiques ;
  - d'immeubles possédés en nue-propriété ;
  - des logements pour lesquels vous avez demandé le bénéfice de la réduction d'impôt Loc'Avantages prévus à l'article 199 tricies du CGI.

## **RÉGIME MICRO-FONCIER ET PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES OU DE FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI) :**

- ▶ Si vous êtes détenteur de parts de sociétés immobilières ou de FPI non soumis à l'impôt sur les sociétés (et non dotées de la transparence fiscale) et que vous donnez également en location des immeubles nus, vous pouvez bénéficier du régime micro-foncier à la condition que le montant annuel de vos revenus fonciers bruts, c'est-à-dire les loyers en principal, les recettes accessoires et le revenu brut annuel correspondant à votre quote-part dans les sociétés immobilières ou les FPI, n'excède pas 15 000 € charges non comprises.

Ces revenus ne doivent toutefois pas provenir de la location de propriétés bénéficiant d'un régime spécial (Périsol, Besson neuf, Robien classique, Robien recentré, Borloo neuf, Monuments historiques...).

En revanche, si vous détenez uniquement des parts de sociétés immobilières ou de FPI non soumis à l'impôt sur les sociétés et non dotés de la transparence fiscale vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier.

- ▶ Si vous remplissez ces conditions, vous n'avez pas à remplir de déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Vous devez simplement indiquer le montant de vos loyers ou fermages perçus en 2025 rubrique 4BE de votre déclaration des revenus (ou 4BK si vous disposez des revenus fonciers de source étrangère, voir plus bas). Une déduction forfaitaire de 30 % sera ensuite automatiquement appliquée par

l'administration pour déterminer votre revenu imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

- ▶ Vous pouvez renoncer au régime micro-foncier et opter pour le régime réel de détermination de vos revenus fonciers. Cette option s'effectue en souscrivant une déclaration de revenus fonciers n° 2044. Elle est irrévocable pendant 3 ans. Au terme de la période de trois ans, l'option se reconduit annuellement par le dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

Si vous optez en 2026, au titre de vos revenus de 2025, vous êtes soumis à ce régime pendant trois ans, soit jusqu'à l'imposition des revenus 2027 déclarés en 2028.

---

## Le Régime réel d'imposition

Le régime réel s'applique lorsque :

- le revenu brut (loyers en principal et recettes accessoires, charges incombant au locataire non comprises) est supérieur à 15 000 €,
- ou si vous êtes expressément exclu du régime micro-foncier (monuments historiques, logement bénéficiant d'un régime de déduction particulier (Besson, Borloo, Périssol...),
- ou sur option pour les loueurs relevant normalement du régime « micro-foncier ». L'option résulte du dépôt d'une déclaration de revenus fonciers n° 2044.

### OBLIGATIONS DÉCLARATIVES ET DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

Une déclaration de revenus fonciers n° 2044 ou n° 2044 spéciale doit être souscrite (ces déclarations sont également disponibles en déclarant en ligne vos revenus).

La déclaration n° 2044 est destinée aux propriétaires d'immeubles ordinaires y compris les immeubles bénéficiant d'un « conventionnement Anah » (dispositifs « Borloo ancien » ou « Cosse »).

La déclaration n° 2044 spéciale concerne :

- les propriétaires qui ont opté jusqu'en 2009 pour la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs (dispositifs « Périssol », « Besson neuf », « Robien classique ou recentré », « Robien ZRR classique ou recentré » ou « Borloo neuf ») ;

- les propriétaires qui bénéficient d'une déduction spécifique au titre des dispositifs Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR ;
- les propriétaires d'immeubles spéciaux : immeubles classés monuments historiques ou immeubles détenus en nue-propriété.

La définition d'un immeuble ordinaire ou spécial figure plus loin dans ce dépliant.

**À noter :** les personnes mariées ou les partenaires liés par un Pacs remplissent une seule déclaration de revenus fonciers pour l'ensemble des revenus perçus par les membres du foyer fiscal : époux, partenaires d'un Pacs, personnes rattachées et enfants à charge.

Le revenu foncier imposable au régime réel est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges déductibles, pour leur montant réel et justifié.

Vous pouvez déduire notamment les frais d'administration et de gestion, certains travaux, les impôts et taxes, les primes d'assurances, les provisions pour charges de copropriété et les intérêts d'emprunt.

---

## Déclarations à souscrire

### LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS N° 2044

- ▶ Vous devez souscrire une déclaration de revenus fonciers n° 2044 (également disponible en déclarant en ligne) si vous avez perçu des revenus provenant de la location de locaux non meublés (loyers, fermages) ou d'autres revenus fonciers tels que des redevances d'affichage ou si vous vous réservez l'usage de certains biens ou droits tels qu'étangs, cours d'eau... :
  - d'un montant supérieur à 15 000 € (charges non comprises) ;
  - ou si vous êtes de droit dans le champ d'application du régime micro foncier mais que vous souhaitez opter pour le régime réel. Cette option s'exerce par le simple dépôt de la déclaration de revenus fonciers n° 2044. Cette option est irrévocable pendant trois ans. À l'issue de ces trois ans, votre option est renouvelée tacitement chaque année.

## LA DÉCLARATION DE REVENUS FONCIERS N° 2044 SPÉCIALE

- ▶ Vous devez souscrire une déclaration n° 2044 spéciale (également disponible en déclarant en ligne) :
  - si en 2025, vous avez perçu des revenus provenant de la location de logements neufs ou assimilés pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement (dispositif Besson neuf, Périssol, Robien et Robien ZRR classique, Robien et Robien ZRR recentré, Borloo neuf) ou ayant ouvert droit au bénéfice d'une déduction spécifique prévue dans le cadre de la réduction d'impôt Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR ;
- ▶ ou si vous possédez :
  - des immeubles classés monuments historiques ;
  - des immeubles possédés en nue-propriété.

**À noter :** les personnes mariées ou les partenaires liés par un Pacs remplissent une seule déclaration de revenus fonciers pour l'ensemble des revenus perçus par les membres du foyer fiscal : époux, partenaires d'un Pacs, personnes rattachées et enfants à charge.

---

## Personnes concernées

**Vous avez perçu en 2025 des revenus :**

- d'immeubles (loyers, fermages) ;
- de droits (droits d'affichage, droits d'exploitation de carrières...);
- de parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier.
- **Ou vous vous êtes réservé la jouissance :**
  - de biens (étangs, cours d'eau...);
  - de droits (droits de pêche...).

**En qualité de :**

- propriétaire ;
- usufruitier ;
- ou membre d'une société immobilière.

**Vous devez souscrire** votre déclaration de revenus fonciers en ligne ou en utilisant l'imprimé correspondant.

**Dans certains cas, vous n'êtes pas tenu de déclarer vos revenus fonciers.**

- Cas d'exemption permanente :

Si vous utilisez un local d'habitation dont vous êtes propriétaire à titre de résidence principale ou secondaire (local d'habitation et ses dépendances immédiates : garages, jardins...), ou si vous le mettez gratuitement à la disposition d'un tiers. Les charges afférentes à ces logements ne peuvent pas être déduites.

- Cas de dispense de la déclaration annexe :

Si vous percevez des revenus locatifs en tant qu'associé d'une société immobilière ou un fonds de placement immobilier - non passible de l'impôt sur les sociétés et non dotée de la transparence fiscale (par exemple : SCI) - ou d'une société immobilière de copropriété transparente et si vous ne disposez pas d'autres revenus fonciers, portez directement sur la déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042) le montant des sommes perçues, diminué, le cas échéant, des intérêts d'emprunts contractés personnellement pour acquérir vos parts.

Dans ce cas, si vous ne souscrivez pas votre déclaration de revenus par internet indiquez, dans une note jointe à votre déclaration des revenus, les noms et adresses des sociétés ou des fonds concernés par ces emprunts, les nom et adresse du prêteur et le montant des intérêts versés. Si vous souscrivez votre déclaration en ligne, établissez cette note et conservez-la, elle pourra vous être demandée ultérieurement par l'administration en cas de contrôle.

- Cas d'imposition dans une autre catégorie de revenus :

Les produits des immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle, commerciale ou artisanale, d'une profession non commerciale ou d'une exploitation agricole sont imposés en tant que :

- bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- bénéfices non commerciaux (BNC) ;
- bénéfices agricoles (BA).

---

# Conseils pour remplir votre déclaration de revenus fonciers

## DÉCLAREZ EN LIGNE !

En déclarant en ligne, profitez de délais supplémentaires, obtenez immédiatement le montant de votre impôt et corrigez autant de fois que nécessaire.

Vous bénéficiez du report de certaines informations déjà saisies l'année précédente (adresse du bien loué, identité du locataire, éléments concernant votre contrat de prêt...) et de l'automatisation des calculs pour la détermination de votre revenu net foncier qui est reporté automatiquement sur votre déclaration des revenus principale.

## CONSERVATION DES JUSTIFICATIFS

Vous n'avez pas de justificatifs à joindre à votre déclaration de revenus (y compris papier). Néanmoins, l'administration pourra ensuite vous demander des justificatifs sur tous les éléments servant de base à la détermination de vos revenus fonciers. À défaut de production de ces justificatifs, les revenus fonciers imposables peuvent être évalués d'office.

Vous devez donc conserver pendant trois ans les documents (factures...) servant de moyens de preuve.

## CONSEIL PRATIQUE

Déclarez les revenus de vos propriétés immobilière par immobilière. Si vous avez plus de 8 immeubles, joignez un état rédigé sur papier libre sur le même modèle que le tableau de la déclaration.

**Lorsque vous déclarez en ligne, vous pouvez déclarer jusqu'à 99 immeubles.**

## LES CHIFFRES À INDIQUER DANS CERTAINS CAS

- ▶ **Immeuble loué partiellement** : les charges sont déductibles proportionnellement à la partie louée par rapport à l'ensemble de l'immeuble (utilisez les pourcentages qui servent à la répartition des charges locatives entre les occupants) ;
- ▶ **En cas d'assujettissement à la TVA** : vous devez reporter vos dépenses pour leur montant hors TVA (en cas d'assujettissement, en cours d'année, les dépenses payées avant assujettissement sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant TVA comprise) ;

- ▶ **Recettes des propriétés dont vous vous réservez la jouissance** : déclarez la valeur locative annuelle des locaux commerciaux nus et des étangs et cours d'eau dont vous vous réservez l'usage, c'est-à-dire la somme qui pourrait être demandée à un locataire (les logements dont vous vous réservez l'usage à titre d'habitation personnelle ne sont pas imposables) ;
- ▶ **Dépôt de garantie** : ces recettes doivent être déclarées lorsque vous les utilisez pour compenser le montant des loyers qui n'ont pas été payés à leur terme ou les frais de remise en état des locaux après le départ des locataires ou pour financer des charges locatives.

---

## Déduction du déficit du revenu global

- ▶ **Sous certaines conditions, en régime réel, le déficit foncier est déductible du revenu global.** Ce régime s'applique automatiquement. Si vous êtes associé de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier, vous bénéficiez également de l'imputation des déficits sur le revenu global selon les mêmes conditions.

Il convient de distinguer :

- la part du déficit déductible de votre revenu global ;
  - et la part du déficit déductible de vos revenus fonciers des années suivantes.
- ▶ **D'une manière générale, si vous possédez plusieurs immeubles :**
    - dans un premier temps, les déficits (tous immeubles) doivent être déduits des revenus positifs (tous immeubles) ;
    - ensuite :
      - si le résultat est positif, vous devez le reporter sur votre déclaration des revenus cadre « revenus fonciers ». Il sera soumis à l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % ;
      - si le résultat est négatif, il convient d'analyser l'origine du déficit pour, selon les cas, le déduire du revenu global de l'année ou des revenus fonciers ultérieurs (voir exemples pages suivantes).

- ▶ **La déduction du revenu global est remise en cause** si l'immeuble cesse d'être loué dans les trois années qui suivent celle au titre de laquelle la déduction a été effectuée, sauf si l'abandon de la location est motivé par un licenciement, une invalidité ou un décès ou en cas d'expropriation de l'immeuble ayant donné lieu à déficit.

---

## Immeubles ordinaires

Il s'agit de propriétés urbaines ou rurales possédées directement ou indirectement (parts de sociétés immobilières).

- ▶ Les déficits fonciers qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, à condition que l'immeuble soit loué pendant trois ans.

**À noter :** cette limite est portée à 15 300 € lorsqu'un déficit est constaté sur un logement neuf pour lequel est pratiquée la déduction au titre de l'amortissement Périssol ou relevant du dispositif de déduction spécifique « Cosse » dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah.

La limite de 10 700 € (ou de 15 300 €) a été rehaussée sans pouvoir excéder 21 400 € du montant des dépenses déductibles de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D. Ce dispositif s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles vous justifiez de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2027.

Le décret n°2023-297 du 21 avril 2023 précise les conditions d'application du dispositif.

- ▶ La partie du déficit qui résulte d'intérêts d'emprunts ou celle qui excède 10 700 € (ou 15 300 €) limite éventuellement rehaussée du montant des dépenses de travaux de rénovation énergétique mais sans pouvoir excéder 21 400 € est déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.

**Exemple** : un propriétaire loue deux « immeubles ordinaires ». Il déclare au titre de 2025 :

	Immeuble 1	Immeuble 2
Revenu brut	1 500 €	15 000 €
Charges autres que les intérêts d'emprunt	- 10 500 €	- 2 500 €
Intérêts d'emprunt	- 18 000 €	0 €
Revenu net	- 27 000 €	+ 12 500 €

- le déficit annuel est de :  
 $(- 27\,000 \text{ €}) + (12\,500 \text{ €}) = - 14\,500 \text{ €}$ ,
- déductible du revenu global :  
 $10\,500 \text{ €} + 2\,500 \text{ €} = 13\,000 \text{ €}$ , ramené à 10 700 €,
- déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes :  
 $14\,500 \text{ €} - 10\,700 \text{ €} = 3\,800 \text{ €}$

---

## Immeubles spéciaux

Les monuments historiques, possédés directement ou indirectement, bénéficient de règles particulières d'imputation des déficits sur le revenu global.

---

## Prélèvement à la source

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont prélevés à la source, via un acompte prélevé sur votre compte bancaire au titre de vos revenus fonciers.

Si vos revenus fonciers évoluent, afin d'adapter votre prélèvement à la source au plus tôt venez signaler ce changement via le service « Gérer mon prélèvement à la source » disponible dans votre « espace Finances publiques » sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) : vous pouvez ainsi ajuster le montant de votre acompte contemporain afin qu'il reflète votre niveau de revenus réel.

Si vous souhaitez plus de renseignements, consultez la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source, utiliser les services en ligne... » sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Les revenus fonciers de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, compris dans les revenus fonciers déclarés ligne 4BE (régime micro-foncier)

ou ligne 4BA (régime réel), doivent être déclarés ligne 4BK (régime micro-foncier) ou ligne 4BL (régime réel), afin de ne pas être soumis à un acompte contemporain au titre du prélèvement à la source.

Si vous ne percevez plus de revenus fonciers après le 31/12/2025 cocher la case 4BN. Ainsi vos revenus fonciers de 2025 ne seront pas retenus pour le calcul des acomptes de prélèvement à la source.

Ce dépliant est un document simplifié.  
Il ne peut se substituer aux textes législatifs  
et réglementaires ainsi qu'aux instructions  
applicables en la matière.

## Pour plus d'informations



CONSULTEZ

[impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Retrouvez les Finances publiques sur



Direction générale des Finances publiques - GP 172  
Mars 2026