

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

### I. Dates de déclaration des revenus

Généralisée depuis 2019, la déclaration des revenus en ligne continue d'être obligatoire pour tous les contribuables disposant d'un accès internet (indépendamment de leur revenu fiscal de référence) en 2021.

Cette déclaration en ligne 2021 des revenus 2020 est possible depuis le jeudi 8 avril 2021, jour d'ouverture du service de déclaration en ligne.

Elle l'est jusqu'à des dates limites, établies par zones, en fonction du département de résidence du contribuable, à savoir :

- **Mercredi 26 mai 2021 à 23h59** pour la zone 1, soit les habitants des départements numérotés de 01 (Ain) à 19 (Corrèze) ;
- **Mardi 1<sup>er</sup> juin 2021 à 23h59** pour la zone 2, soit les habitants des départements numérotés de 20 (avec les deux départements corses) à 54 (Meurthe-et-Moselle) ;
- **Mardi 8 juin 2021 à 23h59** pour la zone 3, soit les habitants des départements numérotés de 55 (Meuse) à 976 (Mayotte).

Quant aux non-résidents, leur date limite de déclaration de revenus sur internet est le **mercredi 26 mai 2021 à 23h59**.

**NB :** Par exception à l'obligation de déclaration en ligne, les contribuables (i) ne disposant pas de connexion internet (c'est-à-dire ceux dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès internet et ceux vivant dans une zone blanche) ou (ii) ne s'estimant pas en mesure de déclarer ainsi leurs revenus, en sont dispensés.

Pour ces déclarants papier, la date limite de dépôt des déclarations est fixée au **jeudi 20 mai 2021, à 23h59** (y compris pour les non-résidents ayant des revenus de source française), le cachet de la Poste faisant foi.

### Nouveautés en 2021 :

- **Pas de réception de déclaration papier si déclaration en ligne en 2019 et 2020**  
Seuls les contribuables qui ont effectué une déclaration papier en 2019 ou 2020 recevront des déclarations papiers. Ces dernières leur parviendront à partir du 6 avril 2021, et jusqu'au 27 avril 2021 (selon les conditions d'acheminement).

- **Elargissement du périmètre de la déclaration automatique**

Pour rappel, cette innovation de l'an dernier permet à certains contribuables d'être dispensés d'un dépôt de déclaration, remplacé par une simple vérification des données préremplies par l'administration fiscale<sup>1</sup>.

Si ces dernières s'avèrent exactes et exhaustives, il n'y a rien d'autre à faire. Sinon, il faut remplir et signer la déclaration selon les modalités habituelles.

Comme en 2020, la déclaration automatique sera proposée en 2021 à ceux :

- (i) Qui ont été imposés l'an dernier uniquement sur des revenus préremplis par l'administration ;
- (ii) Qui n'ont pas signalé de changement de situation (adresse, situation de famille, ou création d'un acompte de prélèvement à la source) en 2020, **SAUF** (et c'est là que réside la nouveauté de 2021) si le changement d'ores et déjà déclaré correspond à l'une des quatre situations prévues dans le décret du 28 janvier 2021.

En 2021 effectivement, **la déclaration automatique s'étend aux contribuables ayant déjà déclaré en 2020 l'un des événements suivants : Naissance, Adoption, Recueil d'un enfant majeur, Perception de pensions alimentaires<sup>2</sup>.**

**ATTENTION** : Les revenus fonciers n'étant pas préremplis par l'administration, les foyers fiscaux titulaires de tels revenus demeurent non-éligibles.

- **Consultation de la déclaration automatique sur tablette ou smartphone**

Remaniée en mars 2021, l'application pour tablettes et smartphones du site Impots.gouv permet désormais notamment aux contribuables éligibles de visualiser leur déclaration automatique.

## **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**

---

<sup>1</sup> Article 171 du Code Général des Impôts.

<sup>2</sup> Décret n°2021-86 du 28 janvier 2021 modifiant l'article 46-0 A de l'annexe III au Code Général des Impôts.

Tout nu-proprétaire d'un bien donné en location par un usufruitier doit, lorsqu'il souhaite déduire les intérêts d'emprunt, souscrire une déclaration dite « **2044 SPÉCIALE** »<sup>3</sup>.

Cette déclaration est une annexe au formulaire « de droit commun », n°2042<sup>4</sup>, 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-proprétaire doit préciser le montant des intérêts de l'emprunt afférent à l'acquisition de la nue-proprété à la ligne 460 de la déclaration 2044 SPE (page 5 case 5L rubrique « *Nues-proprétés* ») reportable case 460 de ladite déclaration (page 4). Ce chiffre impactera naturellement les cases de la ligne 470 (même page).

Le nu-proprétaire 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 « *Revenus Fonciers – Régime Réel* » de sa déclaration 2042 (page 4);

- 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 « *Revenus Fonciers – Régime Réel* », seront complétées en page 4 : case 4BA ; case 4BB ; case 4BC).

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

<sup>3</sup> Le formulaire n°2044-SPE Millésime 2021 est disponible sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

<sup>4</sup> Le formulaire n°2042 pour la déclaration des revenus Millésime 2021 est disponible sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

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

### I. Dates de déclaration de l'IFI

Le recours étendu à la télédéclaration imposé par la loi depuis 2019 et rappelé ci-dessus concernant la déclaration des revenus vaut également pour la déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Le contribuable déclarant ses revenus en ligne doit donc également y déclarer son IFI.

Les dates limites pour la déclaration IFI 2021 sont les suivantes :

- Date limite de déclaration IFI pour les contribuables domiciliés en France : **idem dates de déclaration IR.**
- Date limite de déclaration IFI pour les contribuables non-résidents (domiciliés en Europe, en Principauté de Monaco ou dans le reste du monde) : **le mercredi 26 mai 2021 pour les déclarants en ligne et le jeudi 20 mai 2021 pour les déclarants papier.**

Les non-résidents disposant de revenus de source française imposables en France déclarant en ligne peuvent déclarer leur IFI avec leur déclaration de revenus en utilisant la déclaration en ligne.

Les résidents de Monaco déclarant par déclaration papier doivent l'adresser au Service des impôts des particuliers de Menton, qu'ils soient ou non domiciliés fiscalement en France.

Les contribuables dont le domicile est situé hors de France déclarant par déclaration papier doivent l'adresser au Service des Impôts des particuliers non-résidents de Noisy-le-Grand.

Précisions en 2021 :

- Comme en 2020, les contribuables **concernés par l'impôt sur la Fortune Immobilière sont exclus du dispositif de déclaration automatique**, et doivent obligatoirement déclarer<sup>5</sup>.

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

---

<sup>5</sup> Article 46-0 A du Code Général des Impôts, annexe 3.

Les personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France, et qui disposent d'un patrimoine immobilier dont la valeur nette en France et hors de France est supérieure à 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) 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 et droits immobiliers 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.

Le seuil d'imposition s'apprécie au niveau du foyer fiscal comprenant les père et mère (personnes mariées, sous réserve de certains cas particuliers, 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. En effet, un enfant majeur, même rattaché au foyer fiscal pour l'impôt sur le revenu, forme un foyer fiscal IFI à lui seul.

### **III. Calcul de l'impôt :**

L'IFI est calculé sur votre patrimoine net imposable au 1<sup>er</sup> janvier 2021, c'est-à-dire sur la valeur de vos biens et droits immobiliers imposables de laquelle vous déduisez vos dettes (à condition de pouvoir les justifier).

Certains biens, notamment les immeubles utilisés pour l'activité professionnelle, bénéficient d'exonération partielle ou totale.

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

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

$17\,500 - (1,25\% \times \text{montant de la valeur nette taxable du patrimoine})$ .

### **IV. Comment inscrire la valeur de la nue-propriété Perl au sein de votre déclaration IFI :**

L'IFI se déclare sur une déclaration annexe n°2042-IFI<sup>6</sup>. Les modalités déclaratives dépendent cependant de la situation du contribuable :

- Si le redevable est résident français (ou non résident mais avec une obligation fiscale en France), il devra déclarer son IFI avec sa déclaration des revenus (formulaire n°2042-IFI), en même temps et dans les mêmes délais. Le contribuable ne doit alors pas oublier de cocher la case ØIF de la première page de sa déclaration de revenus n°2042.
- Si le redevable ne dépose pas de déclaration de revenus (il ne réside pas en France ou est un majeur rattaché au foyer fiscal de ses parents), quel que soit le montant de son patrimoine net taxable au-delà de 1 300 000 euros, il doit souscrire une déclaration d'IFI n°2042-IFI et ses annexes avec une déclaration spécifique n° 2042-IFI-COV allégée, sans revenu. Le contribuable ne doit alors pas oublier de cocher la case 9GN sur sa déclaration d'IFI pour indiquer qu'il ne souscrit pas de déclaration de revenus.

1<sup>er</sup> cas : L'auteur du démembrement n'en conserve pas l'usufruit (968 al1 CGI)

La nue-propiété n'est pas comprise dans l'actif du patrimoine IFI 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 IFI.

L'inscription de la nue-propiété est obligatoire sur *l'annexe 2 : biens détenus directement*.

La valeur inscrite dans la *colonne 9AB* de l'annexe 2 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 tout à droite du tableau de l'annexe 2 (*Nature des droits détenus sur l'immeuble si vous ne détenez pas la pleine-propiété*).

La détention de la nue-propiété n'a donc aucune conséquence et n'alourdit pas la base imposable (*actif brut : case 9AB page 2*).

2<sup>ème</sup> cas : L'auteur du démembrement s'est réservé l'usufruit (968 2° 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.

---

<sup>6</sup> Le formulaire n°2042-IFI Millésime 2021 est disponible sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

- **Actif**

Il convient d'inscrire la valeur de la nue-propriété 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-propriété, le capital restant dû dudit emprunt peut être inscrit au passif.

Le nu-propiétaire renseignera alors l'annexe 4 (*Passif et autres déductions*).

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