



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## DECLARER MON INVESTISSEMENT DUFLOT MODE D'EMPLOI

*En cette période fiscale, nous vous proposons ce « mode d'emploi » qui vous aidera à déclarer à l'administration fiscale votre investissement immobilier bénéficiant du dispositif Duflot.*

*Nous vous rappelons que ces démarches doivent être effectuées pour les investissements acquis en VEFA et achevés en 2013 ou pour les investissements réalisés en 2013 sur des biens déjà achevés.*

*Il convient donc aujourd'hui de déclarer votre investissement au centre des impôts de votre domicile afin que l'administration fiscale puisse calculer vos avantages fiscaux.*

### **Déclaration d'engagement de location : Formulaire 2044 EB**

Vous devez tout d'abord joindre à votre déclaration un engagement de location (Formulaire 2044 EB), accompagné d'une copie du bail signé par votre locataire, des justificatifs de la base de votre réduction d'impôt Duflot (donc du prix du bien : copie de l'attestation notariée avec le prix de votre appartement), une copie de l'avis d'imposition des locataires en place établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail ainsi qu'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT). Notons toutefois que cette déclaration d'engagement de location vaut pour les 9 années et qu'il ne sera donc pas utile par la suite d'en produire une à nouveau.

### **Déclaration spéciale des revenus fonciers : Formulaire 2044 SPE**

Vous devez ensuite remplir une déclaration spéciale de revenus fonciers (Formulaire 2044 SPE), une sorte de compte de résultat de vos revenus et charges immobilières, sur laquelle vous reportez en page 2 les recettes (loyers perçus) et les frais et charges (frais de gestion, assurances, garanties locatives, charges de copropriété, taxe foncière...) et intérêts d'emprunt. Le résultat (déficit ou bénéfice foncier), est à reporter sur votre déclaration habituelle 2042.

#### Précision

*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 euros. La fraction de déficit foncier qui est supérieure à 10.700 euros ou qui provient des intérêts d'emprunt est uniquement imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Si, par exemple, vous n'avez pas perçu de loyers en 2013, vous allez dégager un déficit foncier qui sera en grande partie généré par vos intérêts d'emprunt : or, cette partie de déficit n'est pas imputable sur vos revenus globaux mais est reportable sur vos revenus fonciers futurs. Vous devrez donc calculer quelle part de votre déficit est imputable sur vos revenus globaux est quelle part sera reportable (cela se passera en page 7 de votre déclaration 2044 SPE).*

### **Déclaration du montant de votre investissement : Formulaire 2042 C**

Enfin s'appliquera la réduction d'impôt de la loi Duflot (18% du prix d'acquisition, frais de notaire inclus, étalé sur les 9 premières années). Cette réduction devra se déclarer dans le formulaire 2042 C (déclaration complémentaire) : page 3, paragraphe 7 (indiquer le prix de revient de l'acquisition : prix + frais de notaires). L'administration calculera toute seule la réduction qui s'appliquera.

***Vous trouverez ces formulaires ainsi que leurs notices sur notre site internet : [www.promethee-conseil.com](http://www.promethee-conseil.com)  
Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter.***