

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### **Impôt sur le revenu – Revenus locatifs (location non meublée)**

### **Impôt sur le revenu : déclaration 2025 des revenus de 2024 – 18 mars 2025**

Cette page est à jour au 16 février 2025. Elle prend en compte la [loi du 14 février 2025 de finances pour 2025](#). Cependant, les formulaires, services en ligne et documents d'information ne sont pas encore disponibles pour la campagne 2025 de la déclaration des revenus de 2024 (qui s'ouvrira le 10 avril). Ils seront mis en ligne dès qu'ils seront disponibles.

Vous possédez un appartement ou une maison que vous louez vide (non meublé) et vous voulez déclarer les loyers que vous avez perçus ? Ils sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Les règles diffèrent selon que le montant annuel de vos revenus fonciers (charges non comprises) est inférieur ou supérieur à 15 000 €. Nous vous indiquons les informations à connaître.

Vos revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu. Vous devez les déclarer.

L'imposition dépend du montant de vos revenus.

### **Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer**

#### **Déclaration de revenus : mode d'emploi**

[Première déclaration](#)

[Déclaration annuelle](#)

[Changement de situation](#)

#### **Quotient familial selon les personnes à charge**

[Enfants mineurs](#)

[Enfants majeurs](#)

[Enfants handicapés](#)

[Personnes invalides](#)

#### **Quotient familial selon la situation personnelle**

[Personne seule](#)

[Personne vivant en concubinage](#)

[Couple marié ou pacsé](#)

[Parent isolé avec au moins 1 enfant](#)

[Personne veuve](#)

#### **Salaires et éléments du salaire**

[Revenus d'activité salariée](#)

[Avantages en nature](#)

[Frais professionnels : déduction forfaitaire ou frais réels](#)

[Indemnités de fin de contrat](#)

[Sommes perçues par les jeunes](#)

#### **Pensions, retraites et rentes imposables**

[Pensions de retraite](#)

[Pensions d'invalidité](#)

[Rentes viagères](#)

[Pension alimentaire perçue par un conjoint ou ex-conjoint](#)

[Pension alimentaire perçue par un enfant](#)

[Pension alimentaire perçue par un parent ou un grand-parent](#)

#### **Revenus fonciers et mobiliers**

[Revenus d'épargne et de placements](#)

[Plus-values sur valeurs mobilières](#)

[Plus-values immobilières](#)

[Revenus fonciers de location vide](#)

[Revenus d'une location meublée](#)

Si vos revenus ne dépassent pas 15 000 €, vous serez automatiquement soumis au **régime micro-foncier**. Il vous donne droit à un abattement forfaitaire de 30 %.

Vous pouvez cependant choisir le **régime réel**.

Vous devez déclarer le montant brut de vos revenus fonciers.

Il est constitué des éléments suivants :

Loyers encaissés

Dépenses incombant normalement au propriétaire et mises à la charge des locataires

Subventions et indemnités perçues.

Vous devez déduire les charges qui incombent au locataire.

Vous avez droit à un abattement de 30 % sur vos revenus fonciers.

**Vous ne pouvez pas déduire vos travaux et charges.**

La déclaration de vos revenus fonciers est simplifiée.

Vous devez indiquer le montant brut sans abattement de vos revenus fonciers sur votre déclaration de revenus en ligne sur votre espace personnel du site [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) .

La déclaration 2024 des revenus de 2023 est terminée.

La déclaration 2025 des revenus de 2024 débutera en **avril 2025**.

**La déclaration des revenus par internet** est obligatoire si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet et que vous êtes en mesure de faire votre déclaration en ligne.

**Si vous devez faire une déclaration papier**

La déclaration 2024 des revenus de 2023 est terminée.

La déclaration 2025 des revenus de 2024 débutera en **avril 2025**.

Si vos revenus fonciers ne dépassent pas 15 000 € , vous pouvez opter le **régime réel**.

**À savoir**

Si vous choisissez le régime réel, cette option sera irrévocabile pendant **3 ans**.

Vous devez déclarer votre **revenu foncier net**.

Pour cela, vous devez soustraire de votre revenu foncier brut (les loyers que vous avez encaissés pendant l'année) toutes vos charges déductibles.

Les principales **charges déductibles** sont les suivantes (liste non exhaustive) :

Frais de réparation et d'entretien

Travaux d'amélioration (rénovation énergétique par exemple)

Provisions pour charges de copropriété

Frais de gestion

Primes d'assurances (habitation, loyers impayés, emprunteur, etc.)

Intérêts des emprunts

Certains impôts (taxe foncière, ordures ménagères, etc.).

**À savoir**

Les travaux de construction (agrandissement, transformation par exemple) ne sont pas déductibles.

Si la déduction des charges aboutit à un résultat négatif, vous constatez un **déficit foncier**.

La part du déficit qui résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 € .

Si votre revenu est insuffisant pour absorber ce déficit, vous pouvez le reporter sur votre revenu global des 6 années suivantes.

La part du déficit foncier qui dépasse 10 700 € et celle liée aux intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers des 10 années suivantes.

**À noter**

La limite de déduction sur le revenu global est portée jusqu'à 21 400 € pour les dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G, à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025. Les dépenses doivent faire l'objet d'un devis accepté à compter du 5 novembre 2022 et être payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

**La déclaration des revenus par internet** est obligatoire si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet et que vous êtes en mesure de faire votre déclaration en ligne.

Vous devez indiquer le détail du calcul du revenu net foncier en ligne sur votre espace personnel du site [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) .

**Si vous devez faire une déclaration papier**

Vous devez remplir le formulaire n°2044.

Vous devez remplir le formulaire n°2044 **spécial** si vous êtes dans l'un des cas suivants :

Vous êtes propriétaire d'au moins un immeuble pour lequel un régime spécial s'applique (par exemple, monument historique )

Vous avez opté pour la déduction avec l'amortissement des logements neufs (par exemple, dispositif "Borloo neuf" )

Vous bénéficiez d'une déduction spécifique pour des dispositifs Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR

Vous possédez un bien en nue-propriété donné en location par l'usufruitier et pour lequel vous avez supporté des charges

Vous détenez des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) pour lesquelles vous avez opté pour la déduction par l'amortissement.

La déclaration n°2044 (ou n°2044 spéciale) est à joindre à votre déclaration d'ensemble n°2042.

- [Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 \(espace Particulier\)](#)
- [Déclaration des revenus fonciers](#)
- [Déclaration des revenus \(papier\)](#)

Si vos revenus fonciers dépassent 15 000 €, vous êtes imposable au **régime réel**.

Vous devez déclarer votre **revenu foncier net**.

Pour cela, vous devez soustraire de votre revenu foncier brut (les loyers que vous avez encaissés pendant l'année) toutes vos charges déductibles.

Les principales **charges déductibles** sont les suivantes (liste non exhaustive) :

Frais de réparation et d'entretien

Travaux d'amélioration (rénovation énergétique par exemple)

Provisions pour charges de copropriété

Frais de gestion

Primes d'assurances (habitation, loyers impayés, emprunteur, etc.)

Intérêts des emprunts

Certains impôts (taxe foncière, ordures ménagères, etc.).

#### À savoir

Les travaux de construction (agrandissement, transformation par exemple) ne sont pas déductibles.

Si la déduction des charges aboutit à un résultat négatif, vous constatez un **déficit foncier**.

La part du déficit qui résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 €.

Si votre revenu est insuffisant pour absorber ce déficit, vous pouvez le reporter sur votre revenu global des 6 années suivantes.

La part du déficit foncier qui dépasse 10 700 € et celle liée aux intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers des 10 années suivantes.

#### À noter

La limite de déduction sur le revenu global est portée jusqu'à 21 400 € pour les dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G, à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025. Les dépenses doivent faire l'objet d'un devis accepté à compter du 5 novembre 2022 et être payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

**La déclaration des revenus par internet** est obligatoire si votre résidence principale est équipée d'un accès à internet et que vous êtes en mesure de faire votre déclaration en ligne.

Vous devez indiquer le détail du calcul du revenu net foncier en ligne sur votre espace personnel du site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

- [Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 \(espace Particulier\)](#)

Téléservice

#### Si vous devez faire une déclaration papier

Vous devez remplir le formulaire n°2044.

Vous devez remplir le formulaire n°2044 **spécial** si vous êtes dans l'un des cas suivants :

Vous êtes propriétaire d'au moins un immeuble pour lequel un régime spécial s'applique (par exemple, monument historique )

Vous avez opté pour la déduction avec l'amortissement des logements neufs (par exemple, dispositif « Borloo neuf » )

Vous bénéficiez d'une déduction spécifique pour des dispositifs « Scellier »

Vous possédez un bien en nue-propriété donné en location par l'usufruitier et pour lequel vous avez supporté des charges

Vous détenez des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) pour lesquelles vous avez opté pour la déduction par l'amortissement.

- [Déclaration des revenus fonciers](#)

Formulaire

La déclaration n°2044 (ou n°2044 spécial) est à joindre à votre déclaration d'ensemble n°2042.

- [Déclaration des revenus \(papier\)](#)

Formulaire

Pour effectuer votre déclaration de revenus, vous pouvez consulter les documents suivants :

Brochure pratique de l'impôt sur le revenu

Dépliant d'information sur les revenus fonciers

Notice explicative de la déclaration de revenus

Notice explicative de la déclaration des revenus fonciers (formulaire n°2044).

### Questions – Réponses

- Quel est le barème de l'impôt sur le revenu ?
- Quelle est la date limite pour faire sa déclaration de revenus ?
- Micro-logement : doit-on payer une taxe en cas de loyer élevé ?

Toutes les questions réponses

### Et aussi...

- Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer
- Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt
- Ouvrir une chambre d'hôtes
- Impôt sur le revenu – Déclaration de revenus annuelle
- En cas de location meublée

### Pour en savoir plus

- Location vide de meubles  
Source : Ministère chargé des finances
- Investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier »  
Source : Ministère chargé des finances
- Immeubles spéciaux (monuments historiques)  
Source : Ministère chargé des finances
- Revenus fonciers – Dispositif Borloo-neuf  
Source : Ministère chargé des finances
- Site des impôts  
Source : Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023  
Source : Ministère chargé des finances
- Impôt sur le revenu : dépliants d'information  
Source : Ministère chargé des finances

### Où s'informer ?

- Pour des informations générales :  
**Service d'information des impôts**  
Par téléphone :  
**0809 401 401**  
Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.  
Service gratuit + prix appel
- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :  
Service en charge des impôts (trésorerie, service des impôts...)

### Services en ligne

- [Impôts : accéder à votre espace Particulier](#)  
Téléservice
- [Simulateur de calcul pour 2025 : impôt sur les revenus de 2024](#)  
Simulateur
- [Déclaration 2024 en ligne des revenus de 2023 \(espace Particulier\)](#)  
Téléservice
- [Déclaration des revenus \(papier\)](#)  
Formulaire
- [Déclaration 2024 complémentaire des revenus 2023](#)  
Formulaire
- [Déclaration des revenus fonciers](#)  
Formulaire

**Et aussi...**

- [Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer](#)
- [Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt](#)
- [Ouvrir une chambre d'hôtes](#)
- [Impôt sur le revenu – Déclaration de revenus annuelle](#)
- [En cas de location meublée](#)

**Textes de référence**

- [Code général des impôts : articles 14 à 14B](#)  
Définition des revenus fonciers
- [Code général des impôts : articles 28 à 32](#)  
Application du régime du micro-foncier (article 32) et du régime réel (article 31) sous conditions
- [Décret n°2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global](#)
- [Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-20150210 relatif aux revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier](#)
- [Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-DECLA relatif au régime d'imposition des revenus fonciers](#)

