

► Régime du micro foncier

Dispositif

Les propriétaires bailleurs dont les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 € bénéficient de plein droit du régime du microfoncier, sans avoir à exercer une option quelconque.

Fiscalité

L'avantage fiscal se traduit par un taux de déduction forfaitaire majoré de 40 %. Cet abattement est représentatif de l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.

Obligations

Aucune, si ce n'est celle de disposer d'un revenu brut foncier annuel inférieur à 15 000 € et par voie de conséquence de destiner le logement à la location nue.

Contribuables concernés

Tout investisseur disposant de revenus fonciers dans la mesure où ces derniers sont inférieurs à 15 000 € bruts annuels.

Textes de référence

Référence au Code général des Impôts

Article 32.

Loi de finances pour 1998

(Loi n° 97-1 269 du 30 décembre 1997, art. 3)

Loi de finances instituant pour la première fois le régime du microfoncier et accordant un abattement forfaitaire d'un tiers dans la mesure où les revenus bruts locatifs annuels n'excèdent pas 30 000 francs. Usage de la règle du prorata temporis.

Loi de finances pour 2000

(loi n° 99-1 172 du 30 décembre 1999, art. 13)

Loi de finances qui relève le plafond à 60 000 francs et l'abattement forfaitaire à 40 %, supprimant la règle du prorata temporis et assouplissant les conditions de dénonciation de l'option.

Loi de finances pour 2002

(loi n° 2001-1 275 du 28 décembre 2001, art. 12)

Loi de finances qui relève le plafond à 15 000 € et qui généralise le dispositif à l'ensemble des bailleurs dont les revenus fonciers sont inférieurs à ce plafond.

Loi de finances pour 2003

(Loi n° 2002-1 575)

Loi baissant à trois ans la période durant laquelle l'option pour le réel simplifié est irrévocable.

Loi de finances pour 2003

(loi n° loi 2003-1311 du 30 décembre 2003 - JO du 31 - art. 5)

Article de loi qui étend aux souscripteurs de parts de SCPI le régime du microfoncier

Avec notre partenaire