



REVENUS FONCIERS : COMMENT DÉDUIRE LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

➤ Charges de copropriété, charges locatives et provisions pour charges

Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer collectivement les copropriétaires. Tous les copropriétaires doivent participer au paiement des charges générales à hauteur de leur quote-part des parties communes en fonction des tantièmes associées à chaque lot de copropriété.

Par ailleurs, parmi les charges de copropriété figurent les charges locatives dues par le locataire, qui sont payées initialement par le propriétaire. Le propriétaire se fait rembourser ces dépenses par le locataire généralement par le versement de provisions pour charges avec régularisation annuelle.

➤ Traitement fiscal

Les provisions payées par le bailleur doivent être déduites pour leur montant total sur la déclaration déposée au titre des revenus de l'année de leur versement au syndic.

 **Les provisions pour charges locatives versées par le locataire au propriétaire ne sont pas imposables et n'ont pas à être ajoutées aux loyers perçus.**

Après l'arrêté des comptes présenté à l'assemblée générale en N + 1, les copropriétaires bailleurs doivent procéder à la ventilation définitive des charges de copropriété versées en N. Ainsi, ils doivent procéder, sur la déclaration de revenus fonciers de l'année N + 1 déposée en N + 2, à la régularisation de la déduction qu'ils ont pratiquée l'année précédente (sur la déclaration de N).

Chaque copropriétaire doit déterminer le caractère déductible ou non de la charge supportée à l'aide de la provision déduite, compte tenu des éléments fournis par son syndicat des copropriétaires. Il doit majorer son revenu imposable de la fraction de la provision antérieurement déduite correspondant à :

- ✓ des charges non déductibles ;
- ✓ des charges récupérables sur les locataires ;
- ✓ ainsi qu'à l'éventuel solde positif.



Sont déductibles :

- *Les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété.*



- *Les dépenses pour travaux qui n'ont pas à figurer dans le budget prévisionnel (Travaux de conservation ou d'entretien, travaux sur les équipements communs, comme un ascenseur par exemple, travaux d'amélioration, études techniques.*

Ne sont pas déductibles les provisions destinées à faire face à des travaux non encore décidés par l'AG, par exemple les sommes versées au titre du fonds de réserve prévu par la loi ALUR. Ces sommes ne seront déductibles qu'au moment du paiement des travaux à l'entrepreneur.

> Illustration

Recettes 2021	Provisions pour charges de copropriété
Loyer : 16 000 €	2 000 € payés en N ⁽¹⁾
Provisions pour charges locatives : 1 800 €	2 200 € payés en N+1

Régularisation :

Le syndic de copropriété n'a dépensé que 1 900 € sur les 2 000 € reçus. Il y a donc un solde positif de 100 €.

Par ailleurs, dans les dépenses réalisées, il y a 1 500 € de charges récupérables. Le reste correspond à des charges déductibles.

Il convient donc de régulariser sur les revenus fonciers de 2021 : 100 € + 1 500 € = 1 600 €

> Modalités déclaratives

En reprenant les données de l'exemple, la déclaration 2044 de l'année N+1 est à compléter comme suit :

210 Recettes	
Immeubles donnés en location	
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	16 000
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires	
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH et indemnités d'assurance)	
Immeubles dont vous vous réservez la jouissance	
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance	
215 Total des recettes : lignes 211 à 214	
Immeubles en copropriété (uniquement pour les propriétaires bailleurs)	
229 Provisions pour charges payées en 2021	2 200
230 Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2020	1 600