

# Checklist déclaration revenus fonciers 2026 : régime, charges, déficit

Conforme aux articles 14, 31, 32 et 156 I 3° du CGI et à la doctrine BOI-RFPI. Mise à jour 2026 (déclaration en mai 2026 des revenus 2025).

## Choisir le bon régime fiscal (3 points)

**1. Vérifier le seuil de 15 000 € de revenus fonciers bruts annuels.**

En dessous : régime micro-foncier de plein droit, abattement 30 %, déclaration directe sur la 2042. Au-dessus : régime réel obligatoire avec formulaire 2044 (article 32 CGI).

**2. Évaluer l'intérêt de l'option pour le régime réel.**

Recommandé si charges déductibles supérieures à 30 % des loyers. Option valable 3 ans, irrévocable pendant cette période, reconduite tacitement (article 32 II CGI).

**3. Bloquer le calendrier mai 2026 pour la télédéclaration.**

Dates limites par zones (départements 01 à 19, 20 à 54, 55 à 974), publiées chaque année par l'administration. Télédéclaration obligatoire sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

## ⚠ LMNP : pas de formulaire 2044

Les revenus de location meublée non professionnelle relèvent des BIC, pas des revenus fonciers. Ils se déclarent sur la 2042 C PRO (micro-BIC) ou la 2031 (réel). Voir notre guide LMNP dédié.

## Charges déductibles régime réel (4 points)

**4. Intérêts d'emprunt et frais accessoires (frais de dossier, garantie, assurance emprunteur).**

Déductibles au prorata du foncier loué. Intérêts d'un emprunt travaux également admis (article 31 I 1° d CGI).

**5. Travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.**

Déductibles intégralement. Attention : les travaux de construction, reconstruction et agrandissement sont exclus (article 31 I 1° b CGI). Conserver factures avec TVA et adresse du bien.

**6. Taxe foncière (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères refacturée).**

Déductible sur l'année de paiement. La TEOM est récupérable auprès du locataire et donc non déductible.

**7. Frais de gestion : 20 € forfaitaires par bien + 8 % en cas de gestion déléguée.**

Le forfait de 20 € (article 31 I 1° e CGI) couvre la correspondance et les frais d'écritures. Les 8 % couvrent la gestion par mandataire (administrateur de biens, agence).

## Déficit foncier (3 points)

**8. Imputer le déficit hors intérêts d'emprunt sur le revenu global, plafond 10 700 €/an.**

Article 156 I 3° CGI. Plafond doublé à 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique réalisés entre 2023 et 2025 (loi de finances 2023).

**9. Reporter la fraction des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.**

Les intérêts excédentaires ne s'imputent jamais sur le revenu global, uniquement sur les loyers futurs.

**10. Reporter le déficit hors intérêts excédant 10 700 € sur les revenus fonciers des 6 années suivantes.**

Conserver l'engagement de location 3 ans après l'année d'imputation, sous peine de réintégration du déficit dans le revenu global.

**Justificatifs à conserver** · Quittances de loyer et avis de paiement (3 ans glissants minimum, 6 ans recommandés en cas de contrôle), factures de travaux et fournitures (jusqu'à 10 ans pour les déficits reportables), avis de taxe foncière, tableaux d'amortissement d'emprunt, attestations d'assurance, factures du syndic pour les provisions de copropriété.

### Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ [faireplace.com/bail-location-gratuit/](https://faireplace.com/bail-location-gratuit/)