



LA CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (OU CRL)

Novembre 2013

- ▣ **Champ d'application**
- ▣ **Hors champ d'application**
- ▣ **Exonérations**
- ▣ **Taux**
- ▣ **Assiette**
- ▣ **Modalités d'imposition**
- ▣ **Déductibilité**
- ▣ **Sources et liens utiles**

▣ Champ d’application

- Personnes imposables :

La CRL est due uniquement par les personnes morales passibles de l’impôt sur les sociétés, les organismes sans but lucratif, les personnes morales non imposables et les sociétés de personnes (et assimilées) dont un membre au moins est soumis à l’impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Dans ce dernier cas, si un des associés est assujéti à l’impôt sur les sociétés au taux de droit commun, et quelle que soit l’importance de sa participation dans la société de personnes, alors la société reste assujéti à la CRL sur la totalité des loyers perçus. Cette condition s’apprécie à la date de clôture de l’exercice.

Les associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale (art. 1655 ter du CGI) sont personnellement soumis à la CRL, s’il s’agit de personnes morales assujétiées.

- Locations imposables :

La CRL s’applique aux revenus retirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans au moins au 1^{er} janvier de l’année d’imposition. Ainsi, la CRL n’est exigible au titre de 2013 que si les locaux sont situés dans des immeubles achevés au plus tard le 31 décembre 1997.

Un immeuble est considéré comme achevé lorsque l’état d’avancement des travaux permet l’utilisation ou l’occupation effective (d’une manière générale, quand le gros œuvre, la maçonnerie et la couverture sont terminés, les escaliers, parquets, portes extérieures et fenêtres sont posées, l’alimentation en eau et l’électricité assurée, et le branchement sur les réseaux extérieurs des eaux usées effectué).

La CRL est, en principe, à la charge du bailleur. Toutefois, lorsqu’elle est due sur des locaux commerciaux situés dans des immeubles comportant, à concurrence de la moitié au moins de leur superficie totale, des locaux loués à usage d’habitation ou à l’exercice d’une profession, la taxe est, sauf convention contraire, supportée à concurrence de la moitié par le locataire.

□ Hors champ d'application

- **Les immeubles achevés depuis plus de quinze ans ne donnent pas lieu à contribution s'ils ont subi, depuis moins de quinze ans, des transformations susceptibles de les assimiler à des constructions nouvelles ne sont pas assujettis à la CRL** : travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction, exclus des charges déductibles pour la détermination des revenus fonciers.

Ces travaux peuvent notamment correspondre à une reconstruction complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation, suivie de la création d'aménagements neufs.

Il convient de tenir compte de la nature et de l'importance des travaux effectués plutôt que du coût de ceux-ci, pour déterminer s'il s'agit de travaux d'amélioration qui ne font pas sortir du champ d'application de la CRL le local, ou de travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction, qui font sortir, sous certaines conditions, le local du champ d'application de cette contribution.

La date d'achèvement de ces locaux assimilés à de nouvelles constructions habitables peut être justifiée par tous moyens de preuve attestant l'exécution des travaux et ayant un caractère suffisamment probant (production de certificat de conformité, récépissé de la déclaration d'achèvement, etc...).

- **Les sous-locations ne sont pas assujetties à la CRL.**
- **Les locations d'immeubles non bâtis (terrains nus, etc...) ne sont pas concernées par la CRL.**
- **Les prestations de logement accessoires à un contrat de travail échappent à la CRL** lorsque, en raison de la nature du service requis, l'exécution du contrat de travail implique nécessairement l'occupation du logement.
- Sous réserve de l'application des conventions internationales, la CRL est due par les bailleurs, domiciliés ou non en France, à raison des **loyers provenant des immeubles situés en France.**

□ Exonérations

- **Les loyers dont le montant annuel, par local, n'excède pas 1 830 €uros au cours de la période d'imposition à laquelle ils sont rattachés.** Cette limite doit être ajustée prorata temporis lorsque la période d'imposition est supérieure ou inférieure à 12 mois. Lorsque la location est d'une durée inférieure à la période d'imposition, cette limite n'est pas ajustée prorata temporis.
- **Les revenus qui donnent lieu au paiement effectif de la TVA,** soit de plein droit, soit sur option.
- **Les locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole** ou sont annexés à celle-ci.
- **Les revenus des locations :**
 - **consenties à l'Etat ou aux établissements publics nationaux** scientifiques, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance.
 - **de logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation financés à hauteur d'au moins 15 % de leur montant par une subvention versée par l'ANAH** (l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), l'exonération s'appliquant pour les quinze années suivant celle de l'achèvement des travaux.
 - **de logements antérieurement vacants pendant une durée d'au moins un an, lorsqu'ils sont loués dans le cadre d'une convention conclue depuis le 1^{er} juillet 2004 avec l'ANAH,** l'exonération s'appliquant jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la conclusion du bail.
 - **à vie ou à durée illimitée.**
 - **de locaux abritant les ambassades et consulats.**
 - **d'immeubles faisant partie de villages de vacances ou de maisons familiales** de vacances agréés.

□ Taux

- La CRL est calculée au **taux de 2,50 %**.

□ Assiette

- **La CRL est assise sur le montant des recettes nettes perçues** au cours de la période d'imposition.
- **Les recettes soumises à la CRL comprennent** ainsi :
 - Le loyer principal,
 - Les recettes exceptionnelles telles que les indemnités versées par le locataire (ex. : droit d'entrée),
 - Les subventions, primes et indemnités destinées à financer des charges déductibles,
 - La valeur des avantages en nature stipulés au bail,
 - Les recettes accessoires (droits d'affichage, indemnités d'assurance, etc...).

Les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges perçus des locataires sont eux exclus de la base de la CRL.

Les contribuables qui, comptabilisent les produits courus, doivent retraiter leurs écritures comptables pour déterminer l'assiette de la contribution.

▣ Modalités d'imposition

- Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (autres que les organismes sans but lucratif) :

L'assiette de la contribution est portée sur la déclaration de résultat 2065 (cadre E).

La CRL est **payée spontanément** au comptable des impôts aux dates prévues pour le paiement du solde de l'impôt sur les sociétés.

La contribution est autoliquidée sur le relevé d'acompte n° 2571 (lignes C01 et C02) **et sur le relevé de solde n° 2572** (cadre II-F puis ligne I-B02 et lignes 04 ou 09), comme en matière d'impôt sur les sociétés.

Elle donne lieu au versement d'un acompte provisionnel unique, au plus tard à la date de paiement du dernier acompte d'impôt sur les sociétés lorsque l'acompte excède 100 €uros. Cet acompte est égal à 2,5 % des recettes imposables à la contribution perçues au cours de l'exercice précédent. Les dates limites de versement de la contribution et de l'acompte dépendent de la date de clôture de l'exercice.

Les crédits d'impôts de toute nature, de même que la créance née du report en arrière du déficit, ne sont pas imputables sur le montant de la contribution sur les revenus locatifs.

- Sociétés ou groupements relevant du régime des sociétés de personnes (et assimilés) :

Les sociétés doivent en principe acquitter spontanément la CRL au comptable des impôts **au plus tard à la date de dépôt de la déclaration de résultat.**

Les versements de CRL supérieurs à 50 000 €uros doivent être effectués par virement.

L'assiette de la contribution est portée sur la déclaration de résultat 2072 (cadre page 1) **pour les sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés** qui n'utilisent pas la procédure de télédéclaration (TDFC), **ou sur la déclaration d'assiette et de paiement de solde de la contribution n°2582-SD pour les autres sociétés et organismes.**

Un acompte provisionnel unique doit être versé au plus tard le 15 du dernier mois de l'exercice au vu d'un imprimé n°2581-SD lorsque l'acompte excède 100 €uros. Cet acompte est égal à 2,5 % des recettes imposables à la contribution perçues au cours de l'exercice précédent.

- **Organismes sans but lucratif :**

Les organismes soumis à l'impôt sur les sociétés au taux réduit sur les revenus de leur patrimoine acquittent la contribution sur les revenus locatifs au vu de **l'imprimé n°2070** (rubrique D cadre IV puis lignes MC et NC).

- **Personnes morales ou organismes non soumis à l'impôt sur les sociétés et ne relevant pas du régime fiscal des sociétés de personnes :**

L'acompte et le solde de la CRL sont acquittés spontanément au vu d'une déclaration 2073-SD par la société de personne, et non par les associés de cette société.

L'acquittement de la CRL au comptable des impôts doit être fait au plus tard le 15 octobre de l'année qui suit celle de la perception des revenus. Un acompte égal à 2,50 % des trois quarts des recettes nettes perçues au cours de l'année précédente doit être versé au plus tard le 15 octobre de chaque année.

Cet acompte n'est pas exigible si son montant n'excède pas 100 €uros.

Comme en matière d'impôt sur les sociétés, l'entreprise peut, sous sa responsabilité, limiter le montant de l'acompte versé lorsqu'elle estime que la contribution dont elle sera finalement redevable sera inférieure à la somme due au titre de l'acompte.

Si, au moment de la liquidation de la contribution, le montant de l'acompte versé s'avère inexact par rapport à celui qui aurait dû être versé, l'intérêt de retard et la majoration de 5 % sont applicables à l'insuffisance constatée.

□ Déductibilité

- **La CRL est déductible des revenus fonciers.**
- Les pénalités prévues en cas de paiement tardif sont admises en déduction, au même titre que l'imposition à laquelle elles se rapportent.
- La CRL est déductible, même lorsqu'elle est payée par le locataire en l'acquit du propriétaire puisque, dans ce cas, son montant doit être ajouté aux recettes brutes.

▣ Sources et liens utiles

- Liens utiles :

- Informations sur le versement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (dates, formulaires...) :
http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup;jsessionid=5HVSMTXGZTQFNQFIEIPSEFY?typePage=cpr02&sfid=50&communaute=2&espld=2&impot=IS&docOid=documentstandard_2704&temNvlPopUp=true
- Liens vers les articles 234 nonies à 234 quindeciesdu Code Général des Impôts sur la Contribution des Revenus Locatifs :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=602B110A9CB693A8FDDB813E7C17578A.tpdjo14v_2?idSectionTA=LEGISCTA00006162543&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20090328
- Bulletin Officiel des Finances Publique sur les charges déductibles pour les revenus fonciers :
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5806-PGP>

- Autres sources :

- Lefebvre Fiscal 2013 :
 - 74800 à 74880 sur la contribution sur les revenus locatifs
 - 41965 sur l'achèvement d'une construction
 - 30770 à 30815 sur les sociétés immobilières de copropriété transparentes



Becouze

Membre indépendant du réseau international Crowe Horwath

1, rue de Buffon 49100 ANGERS

Tél : + 33 (0)2 41 31 13 30

Fax : + 33 (0)2 41 31 13 33

E-mail : becouze@becouze.com

Web : www.becouze.com

Twitter : @BecouzeOff