



Déclaration des charges foncières d'une maison en Allemagne

Par drdr

Bonjour,

J'aurais quelques questions concernant la déclaration des revenus/charges fonciers d'un immeuble en Allemagne.

Contexte :

J'ai fait construire une maison sur un terrain en Allemagne à partir de 2020, qui a été finalisée fin 2022 pour but de location à partir de 2023. Pour financer la construction, j'ai pris un emprunt bancaire avec hypothèque sur la maison. J'ai dû payer des frais de financement (coût d'hypothèque par le notaire et le registre foncier en 2020, ainsi que des intérêts bancaires à partir de 2011). Les revenus locatifs ne commenceront qu'en 2023.

Je voudrais déclarer les charges locatives en 2023 pour 2022 (et pour 2021/2020 si possible).

Sur la base des informations du site du Trésor Public, ainsi que la convention fiscale avec l'Allemagne, j'ai compris que les revenus locatifs sont taxés en Allemagne (article 3 de la Convention), mais doivent également être déclarés en France pour déterminer le taux effectif sur la base globale des revenus (le principe d'un crédit d'impôt à hauteur du montant de l'impôt en France selon l'article 20 (2) (cc) de la Convention).

J'ai compris que la déclaration se fait dans les formulaires 2044 (pour les revenus/charges fonciers) et 2047 (pour les revenus/charges de source étrangère) et ainsi 2042C pour certains chiffres.

Questions :

- Est-ce que je peux déclarer les charges (intérêts, prime d'assurance, taxe foncière) mais sans revenus ?
- Est-ce que je peux déclarer également les charges des années 2021 et 2020 (pas encore déclarés) dans ma déclaration de 2022 ?
- Pour le formulaire 2047, dois-je déclarer ces revenus/charges dans le cadre 4 (revenus fonciers imposables en France) ou uniquement dans 8 (Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif) ?

Je vous remercie d'avance !

bien cordialement,

Par john12

Bonjour,

Je partage vos observations quant aux obligations déclaratives afférentes aux revenus fonciers procurés à terme par l'immeuble construit en Allemagne, à savoir déclaration sur 2044 et sur 2047.

Votre situation me conduit à faire les remarques suivantes :

De façon générale, pour pouvoir déduire, en matière de revenus fonciers, des charges engagées avant la location, il faut que l'immeuble soit destiné à la location et que vous ayez informé l'administration fiscale de votre intention de louer, une fois l'immeuble achevé. L'avez-vous fait, au titre des années 2020 et 2021, au cours desquelles des charges financières ont été engagées, dites-vous ? Il ne semble pas, puisque vous dites vouloir déclarer « les charges locatives en 2023 pour 2022 (et pour 2021/2020 si possible) »

Si vous ne l'avez pas fait, vous pourriez essayer de régulariser la situation, en déposant des déclarations 2044 et 2047, pour chacune des années concernées et en expliquant le défaut de déclaration, dans les délais légaux, à votre centre des impôts. Dès lors que l'imposition des revenus fonciers incombe à l'Allemagne, en application de la convention fiscale, les charges financières déductibles au titre de 2020 et 2021 ne modifieraient pas les bases d'imposition à l'impôt sur le revenu français des 2 années concernées. Mais le dépôt des déclarations au titre de 2020 et 2021 permettrait de

déterminer un déficit foncier, non imputable sur le revenu global, mais imputable sur les revenus fonciers à venir, dans la limite de 10 ans, après mise en location. Les reports déficitaires 2020 et 2021 seraient repris sur la 2044 déposée au titre des revenus 2022 (ligne 450). Cela permettrait, à terme, de calculer le revenu net foncier à retenir pour calculer le taux d'imposition des revenus de source française.

Pour répondre précisément à vos questions :

- Est-ce que je peux déclarer les charges (intérêts, prime d'assurance, taxe foncière) mais sans revenus ?

Oui, si vous avez informé l'administration de votre intention de louer (C.F. ci-avant), étant précisé que les charges ne serviront qu'à déterminer un revenu net foncier utilisé, de fait, pour calculer le taux d'imposition des revenus de source française, puisque les revenus fonciers allemands imposés en Allemagne, ouvriront droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent auxdits revenus et imputable sur l'impôt français.

- Est-ce que je peux déclarer également les charges des années 2021 et 2020 (pas encore déclarés) dans ma déclaration de 2022 ?

Ces charges, pour autant que la preuve de l'affectation à la location soit apportée, doivent être déclarées au titre de l'année de leur paiement, soit au titre de 2020 et 2021 et non au titre de l'année 2022. Personnellement, dans votre cas, je ferais, rapidement, une demande de régularisation au centre des impôts, avec dépôt des déclarations 2044 et 2047, de 2020 et 2021 et je reprendrais les reports déficitaires sur la 2044 des revenus 2022 que vous allez ou avez déposée.

- Pour le formulaire 2047, dois-je déclarer ces revenus/charges dans le cadre 4 (revenus fonciers imposables en France) ou uniquement dans 8 (Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif) ?

Personnellement, je servais le cadre 4 de la 2047, même s'il n'y a pas encore de revenu foncier imposable, l'immeuble n'étant pas encore loué. Bien sûr, je mettrais 0 à la ligne «montants en euros».

Je préciserais la situation, par une mention expresse, en fin d'établissement et avant signature de la déclaration, afin de montrer ma bonne foi et d'éviter ou limiter, les demandes ultérieures de précisions.

Le cadre 8 n'est pas à servir, dans votre cas, car il concerne les conventions fiscales avec application du taux effectif, ce qui n'est pas le cas de la convention franco-allemande qui évite la double imposition par l'attribution du crédit d'impôt égal à l'impôt français, comme déjà dit.

Bien cordialement

Par drdr

Merci pour votre réponse très détaillée.

Vous avez raison, je n'ai pas déclaré l'immeuble à la location. Quelle est la procédure/le formulaire pour le faire ?

Pour régulariser les années 2021 et 2020, je remplis le 2044 et 2047 sur papier pour ensuite l'envoyer par courrier au centre des impôts ? ou via messagerie interne du site du trésor public ?

Pour le formulaire 2047, votre réponse sur la case 8 m'a un peu étonné, car je croyais que le crédit d'impôt à la hauteur des impôts français était équivalent avec la méthode du taux effectif. Mais en relisant le 2047, j'ai vu le cadre 6 « REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS ». J'imagine qu'il faudra donc saisir les revenus locatifs du cadre 4 en cadre 6 ? même si c'est un chiffre négatif ?

Merci encore de vos réponses précédentes et merci d'avance pour vos précisions.

Bien cordialement,

Par john12

Bonsoir,

1) Vous avez raison, je n'ai pas déclaré l'immeuble à la location. Quelle est la procédure/le formulaire pour le faire ?

Il n'existe pas, du moins à ma connaissance, de formulaire CERFA pour informer l'administration de son intention de louer un immeuble non encore achevé et pour lequel des déductions des revenus fonciers sont sollicitées. Habituellement, l'information du service fiscal se fait sur papier libre, en indiquant simplement que l'on construit, à une adresse x, un immeuble destiné à la location, après achèvement, ce qui conduit à déduire les charges financières engagées pour les besoins de la construction et donc en vue de percevoir des revenus fonciers imposables.

Comme les charges ont été engagées et sont déductibles des revenus fonciers, au titre des années 2020 et 2021 et non des revenus 2022, comme déjà indiqué, personnellement, je déposerais une réclamation au titre de ces 2 années. Vous êtes encore dans le délai de réclamation qui expire le 31 décembre de la 2ème année suivant celle de la mise en recouvrement (soit le 31/12/2023 pour les revenus 2020 mis en recouvrement en 2021).

2) Pour régulariser les années 2021 et 2020, je remplis le 2044 et 2047 sur papier pour ensuite l'envoyer par courrier au centre des impôts ? ou via messagerie interne du site du trésor public ?

Les 2 procédures de réclamation (papier ou numérique via la messagerie personnelle sécurisée) existent et sont possibles. Mais, comme des déclarations 2044 et 2047 doivent être déposées, appuyées d'une bonne argumentation et des explications utiles, notamment sur l'intention de louer et sur les dispositions fiscales internes et conventionnelles, je préférerais le papier, envoyé en recommandé avec AR.

Libre à vous de choisir la voie qui vous semble la mieux adaptée.

3) Pour le formulaire 2047, votre réponse sur la case 8 m'a un peu étonné, car je croyais que le crédit d'impôt à la hauteur des impôts français était équivalent avec la méthode du taux effectif. Mais en relisant le 2047, j'ai vu le cadre 6 « REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS ». J'imagine qu'il faudra donc saisir les revenus locatifs du cadre 4 en cadre 6 ? même si c'est un chiffre négatif ?

La méthode du taux effectif est différente de la méthode d'élimination de la double imposition par attribution d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (convention franco-allemande) ou à l'impôt payé à l'étranger dans certains pays.

Concernant les lignes à servir, il semble bien qu'il faille remplir :

- sur la 2047, le cadre 4 (vous pouvez porter le déficit foncier au lieu de 0, comme je vous l'avais dit, même si ce déficit n'affectera pas le revenu global, mais les revenus fonciers des années ultérieures) et le cadre 6 (revenu négatif possible, comme pour le cadre 4).

- Il est aussi prévu un report du cadre 6, à la ligne 8 TK

"Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français", mais, à mon avis, le revenu ne peut être négatif, pour le calcul du crédit d'impôt, ce qui m'avait amené à proposer un revenu égal à 0 et pas négatif.

- Il faut aussi servir la 2044, puisque le revenu foncier est imposé également en France

- Le revenu net foncier déterminé sur la 2044 est ensuite reporté sur la 2042. Tant que vous n'avez pas de loyers, vous ne devriez servir que les rubriques afférentes aux déficits (lignes 4 BB et 4 BD).

Bonne fin de soirée.

Par drdr

merci beaucoup pour ces précisions.

je vais essayer à tout remplir maintenant

merci encore et bien cordialement,

Par john12

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Vous avez encore un peu de travail, car il est vrai que la procédure de déclaration et non les principes, avec des imprimés multiples et des reports variés, n'est pas du tout évidente. Vous aurez compris que je n'ai jamais eu à déclarer des revenus étrangers.

Vous devriez arriver à vos fins, en suivant les indications des formulaires et en utilisant le simulateur des impôts, si besoin, pour vérifier.

Bon fin de soirée