Charges Revenus Fonciers - Declaration

Par Echo

Bonjour,
Je pense m'être trompé dans les reports de provisions et de régularisation. Les charges de copropriétés sont à cheval sur 2 années du 01/04/N au 31/03/N+1. J'ai déclaré mes 1ers revenus fonciers de 2021 en 2022. Faut-il raisonner en année civile ou au prorata de l'année des charges?
Revenus 2021: j'ai reporté en L229, les 3 trimestres de provisions versés en 2021 (T2 à T4 2021 ; 750?) mais pas le 4ème trimestre (T1 2022) car versé en 2022. Est-ce correct ou aurais-je dû inclure le 4éme trimestre payé en 2022 (T1 2022)?
Revenus 2022: En L229, report des provisions du 4ème trimestre de la période 2021/22 (T1 2022) + les 3 1ers trimestres de la période 2022/23 (T2 à T4 2023) (1250?). Est-ce correct?
La clôture des comptes au 31/03/2022 (T2 2021 à T1 2022) fait ressortir un solde de charge à payer en plus de 50? et 800? de charges récupérables. J'ai inclus les 50? dans les provisions en L229 de 2022 soit 1250+50=1300? car j'ai considéré que ça concernait 2021-2022 mais payé en 2022. En L230, j'ai reporté 800? soit les charges récupérables uniquement. Est-ce correct?
Merci d'avance pour votre aide,
Eric

Par ESP

Bonjour et bienvenue

J'ai transféré votre sujet dans le domaine immobilier imposition revenus fonciers.
Pour moi, rien de choquant, mais j'espère que John12 viendra vous répondre.

Par john12

Bonsoir,

Pour essayer de répondre à votre interrogation, j'ai recherché dans la documentation administrative relative à la déduction des provisions pour charges de copropriété et à la régularisation à effectuer l'année suivante (BOI-RFPI-BASE-20-70). Il n'est rien prévu pour les situations où les comptes de la copropriété sont arrêtés en cours d'année. Mais, sur le guide de la déclaration de revenus, impôts 2024, du Particulier, auquel je suis abonné, il est indiqué à propos de la régularisation des provisions de 2022 déduites en 2023 : "Si l'exercice comptable de votre copropriété ne coïncide pas avec l'année civile, vous devez tenir compte des deux derniers budgets prévisionnels et des relevés de charges des deux derniers exercices approuvés pour effectuer cette régularisation".
Concernant les provisions pour charges, il est établi que "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" (C.F. § 10 du BOI précité), ce que vous avez fait, semble-t-il, à juste titre.
Concernant la régularisation des charges, dès lors que vous avez débuté la location, courant 2021, il me semble également que la régularisation que vous avez effectuée à la ligne 230, au titre des revenus 2022, est correcte.

Bonne fin de soirée

Par Echo

Merci ESP et John pour le temps passé à la recherche++.
"...vous devez tenir compte des deux derniers budgets prévisionnels et des relevés de charges des deux derniers exercices approuvés pour effectuer cette régularisation": je comprends en fait que l'on doit tenir compte des 2 exercice et qu'il faut prendre en compte ce qui est versés sur l'année civil. Pareil pour la 2éme citation.
Vraiment un grand MERCI

Par john12

Bonsoir,

C'est bien cela. En matière de revenus fonciers, on raisonne recettes encaissées et dépenses payées, au cours de l'année civile. Pour les copropriétés, on déduit les provisions payées au cours de l'année civile d'imposition et on régularise les provisions déduites l'année précédente. Quand l'exercice de la copropriété coïncide avec l'année civile, la détermination de la régularisation est relativement simple, bien évidemment. Elle se complique quand l'exercice comptable de la copro. est clôturé en cours d'année. Théoriquement et comme déjà dit, il faut se servir des 2 derniers budgets prévisionnels et des relevés de charges des deux derniers exercices approuvés et donc proratiser les données, pour qu'elles correspondent, peu ou prou, à l'année civile.
Ceci dit, l'essentiel est d'adopter toujours la même méthode de calcul, pour régulariser les provisions pour charges, afin qu'elles correspondent bien à des charges déductibles. Je pense que les services fiscaux n'interviendraient pas, pour un simple décalage temporel dans la régularisation des provisions, dès lors que le calcul n'est pas évident à effectuer, pour le contribuable lambda.
Bonne fin de soirée

Par Echo

Merci++++