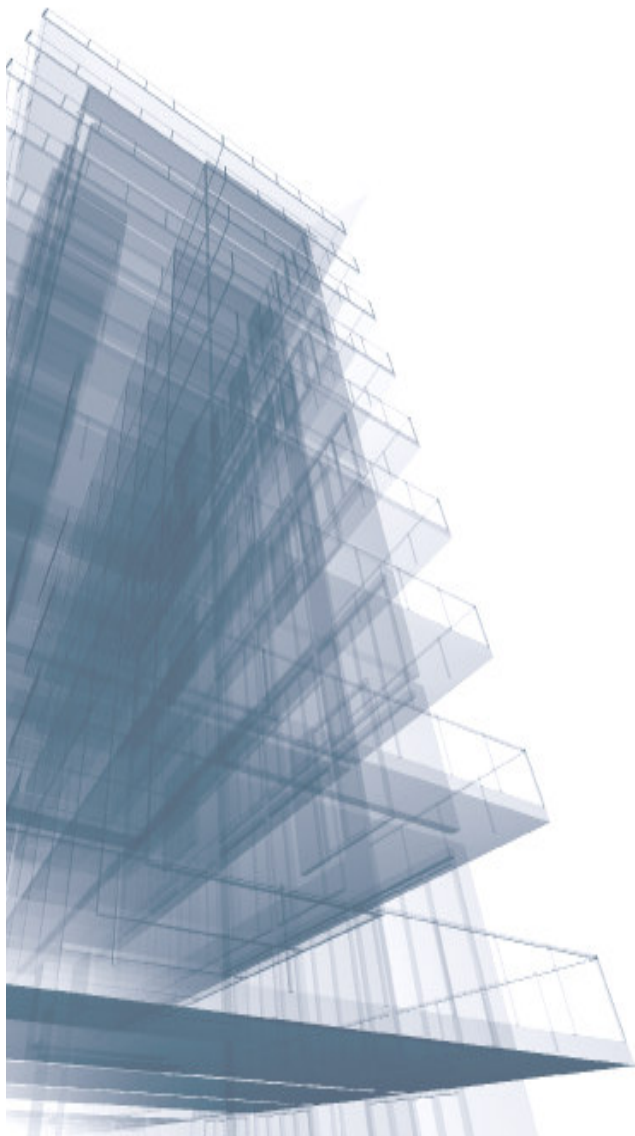


**DECLARATION
EN LOI ROBIEN BORLOO**



Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée en choisissant de réaliser votre investissement locatif sur nos conseils. Dans le cadre du service relations clients liins, nous revenons vers vous pour vous aider dans vos démarches fiscales.

Vous trouverez donc ci-joint un guide mémo pour vous aider à remplir la déclaration 2044 Spéciale.

Vous pouvez la télécharger et l'imprimer sur www.impots.gouv.fr (documentation / recherche de formulaires) ou la remplir directement sur notre site.

Vous avez été livré en 2010 ?

Il faut donc pour votre première déclaration remplir également l'imprimé 2044 EB, dans lequel vous vous engagez à louer votre bien pendant 9 ans. C'est un document extrêmement simple à remplir.

En ce qui concerne la 2044 Spéciale, le guide mémo qui suit, vous permettra d'avancer pas-à-pas de façon simple et pratique.

Au préalable, pour remplir cette déclaration, vous devez vous munir d'une calculatrice et des documents suivants :

- l'acte notarié
- le relevé de gérance annuel (envoyé par votre gestionnaire si votre bien a été loué en 2009)
- le décompte de vos intérêts d'emprunt (envoyé par votre banque)
- factures si vous avez réalisé ou fait réaliser des travaux
- la taxe foncière (si vous en avez reçu une)

Vous avez désormais tous les éléments pour pouvoir commencer.

ATTENTION :

Vous ne pouvez profiter des avantages de la loi Scellier que si vous êtes passés chez le notaire après le 1er janvier 2009 et que votre bien a bénéficié d'un achèvement des travaux en 2009 ou 2010.

A noter :

Si vous avez plusieurs biens en location classique, vous pouvez aussi les indiquer dans cette déclaration.

Si, malgré ce guide vous ne parvenez pas à remplir votre déclaration, votre conseiller liins reste à votre entière disposition. N'hésitez donc pas à prendre un rendez-vous personnalisé, ou contactez-nous par mail : contact@liins.com

Guide mémo déclaration 2042 C :

Ne sont mentionnées ici que les cases à remplir

Seule la case **7HJ** est à remplir avec le calcul suivant :

Prix de revient de l'immeuble (= prix d'acquisition indiqué sur votre acte de vente + montant des frais de notaire)

Guide mémo déclaration 2044 SPECIALE :

Ne sont mentionnées ici que les cases à remplir:

• **100** Désignation du déclarant > vos coordonnées

• **120** Dater et signez

• **200** Propriétés rurales et urbaines

• **201** Caractéristiques des propriétés

Choix du dispositif d'amortissement

Immeuble 1 : cochez la dernière case > Besson neuf / Robien recentré / Robien classique / Borloo neuf option amortissement.

Comme l'indique la notice de la déclaration 2044 Spéciale, si votre logement a été acquis entre le 1er janvier 2003 et le 31 août 2006 vous profitez du régime Robien classique (date d'acquisition de l'immeuble (= date de signature des actes authentiques)).

Si votre logement a été acquis à partir du 1er septembre 2006 vous profitez du régime Robien recentré.

Si votre logement a été acquis à partir du 1er janvier 2006 vous pouvez faire le choix de profiter du régime Borloo neuf option amortissement (uniquement si vous respectez des conditions de ressources du locataire et des plafonds de loyers du régime Borloo)

Indiquez l'adresse de votre appartement, la date d'acquisition de l'immeuble (= date de signature des actes authentiques), la date d'achèvement (stipulée par un document envoyé par l'architecte ou à défaut indiquez la date de livraison) ainsi que les coordonnées de votre locataire.

• Immeuble 1 > nombre de locaux : 1

211 Loyers bruts (se reporter au récapitulatif envoyé par le gestionnaire si vous avez perçu des loyers en 2010)

• **213** Recettes brutes diverses (en cas de perception par l'assurance de carence, vacances ou loyers impayés)

• **215** = ligne 211 à reporter en case F de la page 3

• **220 Frais et charges**

• **221** Frais d'administration et de gestion (se reporter au récapitulatif envoyé par le gestionnaire)

• **222** Autres frais de gestion : indiquer de facto 20€ si votre bien est loué

- **223** Primes d'assurance : indiquer le montant payé (assurance propriétaire non occupant, cotisation pour les assurances loyers impayés, absences de locataires par exemple)
- **224** Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (installation d'une cuisine par exemple, remplir également la rubrique 600)
- **227** Taxes foncières, taxes annexes de 2010 (si vous n'avez pas été ou n'êtes plus exonéré)
- **228** A remplir uniquement si vous êtes en Borloo : vous pouvez pratiquer un abattement de 30% sur les loyers encaissés. Le calcul à réaliser est le suivant : $30\% \times$ montant de la ligne 215
- **229** Déduction pratiquée en 2010 au titre de l'amortissement

Voici le calcul à effectuer pour connaître votre amortissement

Si Robien classique :

Montant de l'acquisition indiqué sur l'acte notarié + frais de notaire x 8%

Si Robien recentré ou Borloo :

Montant de l'acquisition indiqué sur l'acte notarié + frais de notaire x 6%

Le calcul se fait au prorata temporis du mois de date d'achèvement des travaux (ou à défaut de la date de livraison)

Ex : pour un bien acquis le 1er mars 2006 pour 150 000 € et achevé le 12 avril 2007, le calcul est le suivant

$150\,000\text{ €} \times 8\% / 12\text{ mois} \times 9\text{ mois}$ (de avril à décembre) soit 9000 € d'amortissement.

- **230** Provisions pour charges de copropriété (envoyés par le syndic ou le gestionnaire)
- **231** Régularisation des provisions pour charges déduites l'année précédente (envoyés par le syndic ou le gestionnaire)
- **240** Total des lignes 221 à 230 – ligne 231 à reporter en case G de la page 3
- **250** Intérêts d'emprunt payés en 2010 (y compris ADI : assurance décès invalidité) à reporter en case H de la page 3
Si vous avez payé des intérêts intercalaires pendant la construction et que le promoteur ne vous les a pas remboursés, alors vous pouvez déduire ces intérêts intercalaires et ce de la signature notaire jusqu'à la livraison.
Cela peut s'étaler sur plusieurs années. Si vous êtes dans ce cas de figure, il vous faut remplir les cases 650 et 651 de la page 6.
- **261 = 263 =** Ligne 215 – ligne 240 – ligne 250 à reporter en case J de la page 3
Passez directement à la page 6

- 600 Descriptif des frais
 - 600 Reporter les éléments liés à des travaux si vous en avez réalisés (installation d'une cuisine par un professionnel, intervention d'un plombier ...)
 - 610 Reprendre le N° de l'immeuble (a priori n° 1), indiquez le nom et l'adresse de l'organisme prêteur. Notez la date du prêt (= la date d'acceptation de l'offre) et ajoutez les intérêts versés (y compris ADI) de l'année en cours.
 - 622 = 630 Reportez le résultat de la case J page 3
 - 650 / 651 Remplir la colonne A selon les années concernées uniquement si vous avez payé des intérêts intercalaires que vous n'avez pas pu déduire de revenus fonciers préexistants.
 - 660 Reportez le montant indiqué en case 229 (et reporter également ce montant en case BY.4 de la déclaration 2042 C)
 - 700 Répartition du déficit
 - 702 Total des revenus = cases F
 - 800 Tableau d'amortissement
 - 802 Rappelez le n° de l'immeuble
 - 803 Rappelez le dispositif d'amortissement (Robien classique ou Robien recentré ou Borloo)
 - 811 Prix de revient de l'immeuble (= prix d'acquisition indiqué sur votre acte de vente + montant des frais de notaire)
 - 812 Date de début de la période d'amortissement (indiquez le mois et l'année de l'achèvement des travaux ou à défaut de la livraison)
 - 813 Montant de l'amortissement pour cette année (reprendre le chiffre indiqué en case 229)
 - 814 Cumulez les amortissements réalisés jusqu'alors (uniquement si vous avez été livré depuis plus d'une année, soit avant 2010)
 - 840 = 813
- Félicitations ! Vous avez terminé votre déclaration 2044 S.