

## Fiche 3 : Comment déclarer en France mes revenus immobiliers de source française ou de source luxembourgeoise ?

Aux termes de la nouvelle Convention, les revenus fonciers qu'un résident français tire de biens immobiliers situés à Luxembourg sont imposables au Luxembourg et ceux qu'il tire de biens immobiliers situés en France sont imposables en France. Aucun changement n'est donc apporté.

En pratique, ces revenus fonciers **qu'ils soient de source française ou étrangère** doivent être déclarés sur la déclaration n°**2044** sauf si les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du régime du micro-foncier (revenus inférieurs à 15.000€, charges non comprises).

Les revenus fonciers de source luxembourgeoise donneront lieu à un crédit d'impôt égal à l'Impôt français. Ce crédit d'impôt permet d'éliminer la double imposition pour les revenus immobiliers de source luxembourgeoise mais tout en tenant compte de ce revenu pour le calcul de l'impôt sur l'ensemble des revenus du foyer fiscal (se reporter au guide pratique pour voir une illustration).

En pratique, le crédit d'impôt est en général accordé sous condition que les revenus en question soit effectivement déclarés (et non exonérés d'impôt) à Luxembourg.



Les biens immobiliers concernés incluent aussi les exploitations agricoles et forestières et les revenus immobiliers concernés peuvent faire l'objet d'une exploitation directe, d'une location ou d'un contrat d'affermage.  
A noter que les navires, aéronefs et véhicules forestiers ne sont pas considérés comme des biens immobiliers

### ➔ Quelles déclarations faut-il remplir ?

Lors de la saisie de votre déclaration en ligne, la déclaration principale à remplir est la déclaration n°**2042**. Elle est à remplir obligatoirement par tout contribuable. S'ajoute la déclaration n°**2044**, il faudra cocher dans la liste des déclarations annexes la déclaration n°**2044** (déclaration des revenus fonciers).

SELECTIONNEZ CI-DESSOUS LES RUBRIQUES QUE  
VOUS SOUHAITEZ FAIRE APPARAITRE

**ETAPE 1**

Après avoir cocher les rubriques des revenus et charges nécessaires, il faut ensuite sélectionner les Déclarations ANNEXES

Pour vous aider à trouver les cases qui vous concernent, vous pouvez utiliser le moteur de recherche :  
Ex : saisissez « 7UD » ou « dons »

**DÉCLARATION DE REVENUS**

Les rubriques à cocher sont celles de la déclaration de revenus principale qui regroupe les déclarations n° 2042 / 2042C / 2042 RIC1 / 2042 C PRO / 2042 IOM.

ANNEXES

Cliquez ici pour gérer vos annexes

**Déclarations ANNEXES**

**REVENUS**

**ETAPE 2**

Cocher dans les Déclarations ANNEXES :

- Déclaration des revenus fonciers n°2044

**Déclarations annexes**

<input type="checkbox"/> Déclaration des revenus fonciers 2020	N° 2044
<input type="checkbox"/> Déclaration spéciale des revenus fonciers 2020	N° 2044 Spéciale
<input type="checkbox"/> Déclaration d'engagement de location - Statut du bailleur privé	N° 2044 EB
<input type="checkbox"/> Déclaration des revenus 2020 encaissés à l'étranger par un contribuable domicilié en France (y compris la fiche d'aide au calcul du salaire suisse net imposable n° 2047 suisse)	N° 2047
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus ou moins-values réalisées en 2020 <small>Si vous êtes dispensé(e) de dépôt d'une déclaration de plus ou moins-values (consultez les cas de dispense en cliquant ici), ne cochez rien et cliquez sur « Valider »</small>	N° 2074
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus-values en report d'imposition en 2020	N° 2074 I
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus-values réalisées en 2020 : Fiche de calcul de l'abattement pour durée de détention	N° 2074 ABT
<input type="checkbox"/> Déclaration des plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2020 par des dirigeants de PME européennes en vue de leur départ en retraite	N° 2074 DIR
<input type="checkbox"/> Déclaration de certaines plus ou moins-values de cession de titres réalisées en 2020 par les impatriés	N° 2074 IMP
<input type="checkbox"/> Déclaration d'imputation entre plus-values et moins-values	N° 2074 CMV
<input type="checkbox"/> Déclaration des revenus 2020 (départ à l'étranger ou retour en France)	N° 2042 NR
<input checked="" type="checkbox"/> Déclaration de retenue à la source - année 2020	N° 2041 E
<input type="checkbox"/> Déclaration par un résident d'un compte ouvert, détenu ou clos à l'étranger (compte bancaire ou compte d'actifs numériques) ou d'un contrat d'assurance-vie souscrit hors de France en 2020	N° 3916 - 3916 bis
<input type="checkbox"/> Déclaration des investissements réalisés en 2020 dans un département ou une collectivité d'outre-mer	N° 2083 PART

- ⚠ **✓ En cas de précochage de la déclaration n°2041E** parmi les Déclarations ANNEXES : il faut penser à **décocher** la case et s'assurer que la **case 8TA** de la déclaration n°2042 reste vide en supprimant le 0.



### ETAPE 3

Remplir la déclaration n°2044 :

2044  
cerfa  
N° 10334 + 25

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

Déclaration des revenus fonciers 2020

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2040, veuillez vous reporter à la notice explicative.  
Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

100 \_\_\_\_\_ Votre état civil et votre adresse \_\_\_\_\_

Nom et prénoms \_\_\_\_\_  
Adresse complète du domicile \_\_\_\_\_

Pour rappel, qu'il s'agisse de revenus de source française ou luxembourgeoise, il faut inscrire les revenus fonciers sur la déclaration n°2044 et renseigner l'adresse complète des immeubles concernés par les revenus immobiliers en **Page 3**.

Date d'acquisition de l'immeuble

Adresse (numéro et rue, commune et code postal)



Si les revenus fonciers ont été générés par une société immobilière située en France, n'oubliez pas que la société immobilière doit obligatoirement souscrire la déclaration de résultat n°2072-S-SD

N° 2072-S-SD  
DÉCLARATION RELATIVE AUX  
REVENUS PERÇUS AU TITRE DE  
L'ANNÉE  
2020  
cerfa  
10338\*24  
Formulaire obligatoire  
ARTICLE 46 C DE L'ANNEXE III AU  
CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Il convient de déterminer le résultat : Le total est obtenu en additionnant les montants des cases D (ligne 114, **Page 1**) et I (ligne 263, **Page 3**) de la déclaration n°2044.

420 Résultat : Bénéfice ou déficit total : case D + case I \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

En cas de bénéfice,  
à reporter case 4BA de votre déclaration n° 2042

Le résultat correspond soit à un bénéfice, soit à un déficit qu'il faut reporter en **ligne 4BA** sur la déclaration n° 2042. Ce qui nous conduit à l'étape 4.

## ETAPE 4

Revenir à la déclaration n°2042 :

➤ **En cas de bénéfice :**

- Si les revenus fonciers sont tirés de biens immobiliers situés en France : Il faut s'assurer du report du montant du bénéfice en **ligne 4BA** en régime réel, ou en régime de micro-foncier : renseigner le montant en **Rubrique 4** dans la **ligne 4BE**.

4 I REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées	
<b>Micro foncier</b>	
Recettes brutes sans abattement <i>n'existant pas 15 000 €</i>	<input type="checkbox"/> 4BE
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	<input type="checkbox"/> 4BK
Nom du locataire et adresse .....	
<b>Régime réel</b> Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables	<input type="checkbox"/> 4BA
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	<input type="checkbox"/> 4BL
Déficit imputable sur les revenus fonciers	<input type="checkbox"/> 4BB
Déficit imputable sur le revenu global	<input type="checkbox"/> 4BC
Déficits antérieurs non encore imputés	<input type="checkbox"/> 4BD
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 ..... 4BN <input type="checkbox"/>	
Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale ..... 4BZ <input type="checkbox"/>	

- Si les revenus fonciers sont tirés de biens immobiliers situés au Luxembourg et donnent droit à un crédit d'impôt: le montant du bénéfice doit être reporté en **ligne 4BL** (en régime réel) ou renseignés en **ligne 4BK** (régime micro-foncier)

4 I REVENUS FONCIERS Revenus des locations non meublées	
<b>Micro foncier</b>	
Recettes brutes sans abattement <i>n'existant pas 15 000 €</i>	<input type="checkbox"/> 4BE
- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	<input type="checkbox"/> 4BK
Nom du locataire et adresse .....	
<b>Régime réel</b> Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044	
Revenus fonciers imposables	<input type="checkbox"/> 4BA
- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	<input type="checkbox"/> 4BL
Déficit imputable sur les revenus fonciers	<input type="checkbox"/> 4BB
Déficit imputable sur le revenu global	<input type="checkbox"/> 4BC
Déficits antérieurs non encore imputés	<input type="checkbox"/> 4BD
Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2021 ..... 4BN <input type="checkbox"/>	
Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale ..... 4BZ <input type="checkbox"/>	

\* Vous pouvez opter pour le régime réel lorsque vous êtes en régime de micro foncier, mais cette option est soumise à un engagement de trois ans.

➤ En cas de déficit foncier :

La quote-part de ce déficit imputable sur le revenu global de 2020 doit être indiquée directement en **ligne 4BB** et /ou **4BC** le cas échéant si déficit sur l'ensemble des revenus fonciers mondiaux

Déficit imputable sur les revenus fonciers.....**4BB**  
Déficit imputable sur le revenu global.....**4BC**



Si vous détenez seulement des parts de SCI soumises à l'impôt sur le revenu et que vous déposez une déclaration de résultat **n°2072-S-SD**, vous pouvez reporter directement sur la déclaration **n°2042**, la quote-part du bénéfice ou du résultat qui vous revient en **ligne 4BA** (sans passer par l'étape 3).

Si vous détenez seulement des parts de SCI et que la quote-part du bénéfice ou du résultat qui vous revient entre en régime de micro foncier ( pour rappel : revenus inférieurs à 15.000€), vous pouvez reporter directement sur la déclaration **n°2042**, la quote-part du bénéfice ou du résultat qui vous revient en **ligne 4BE** (sans passer par l'étape 3).

**ETAPE 5**

Revenir à la déclaration n°2042C :

Les revenus fonciers doivent être reportés **Page 9**, dans la **Rubrique 8**, en **ligne 8TK** uniquement s'ils sont de source luxembourgeoise (et non de source française) puisque ces revenus donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

**8 I DIVERS**

Revenus exonérés retenus pour le calcul du taux effectif *autres que les salaires et pensions* .....**8TI**  
Revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français.....**8TK**

**A NOTER**

Quel est le régime applicable pour les locations meublées ?

Les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle en France sont imposables dans la catégorie des revenus industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers, vous devez en conséquence les déclarer sur la déclaration **n°2042C** (se reporter à la **Fiche 5** pour plus de détails).

## → Quelles sont mes autres obligations déclaratives ?

Si vous êtes travailleur frontalier ou si vous touchez une pension luxembourgeoise, il se peut que vous soyez soumis à d'autres obligations si vous détenez un **compte ouvert à Luxembourg (case 8UU)**, ou **une assurance-vie (case 8TT)** ou des revenus de patrimoine (**jurisprudence De Ruyter/Dreyer**). Vous êtes invités à consulter la **Fiche 8** pour connaître le détail de ces obligations.



Depuis l'imposition des revenus 2018, vos revenus de patrimoine sont exonérés de CSG/CRDS moyennant le respect de certaines conditions : vous devez relever d'un régime d'assurance maladie d'un Etat dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement européen n°883/2004 et vous ne devez pas être à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Il faut cocher à la Rubrique 8 de la déclaration n°2042C les cases **BSH** et/ou **BSI** selon les cas (déclarant 1 exonéré et /ou déclarant 2 exonéré) : se reporter à la **Fiche 8**.