



UNION NATIONALE
DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS
Fondée le 2 février 1888

AIDE A LA DECLARATION DES REVENUS FONCIERS 2023/2024

UNPI 13, 7 rue Lafon – 13006 Marseille. Tél : 04 91 00 34 91
UNPI 13, 1, pl M.L King 13100 Aix-en-Provence. Tél : 04 42 26 37 39
UNPI 83, 36 rue Lendrin – 83000 Toulon. Tél. 09 87 39 06 68
Email : info@unpi13.org - Sites Web : www.unpi13.org

I. PRISE DE RENDEZ-VOUS

Afin d'établir votre déclaration d'impôts pour les revenus fonciers 2023, nous vous invitons à prendre rendez-vous à compter du 13 mars 2024 au 04.91.00.34.90.

Nous vous remercions de bien vouloir nous préciser :

- si votre situation matrimoniale a changé (mariage, décès, pacs),
- le nombre d'appartements par immeuble dont vous êtes propriétaire bailleur,
- le régime fiscal pour lequel vous optez, réel ou microfoncier,
- si vous avez optez pour un dispositif fiscal particulier (Périsol, Besson, Robien, Duflot, Scellier, Pinel),
- le nom du ou de la consultant(e) de l'UNPI 13&83 qui vous a aidé à établir votre déclaration 2022,
- une durée approximative de notre aide à l'établissement de la déclaration 2022.

II. DOCUMENTS NECESSAIRES POUR LE RENDEZ-VOUS

Lors de votre rendez-vous, nous vous prions de bien vouloir vous munir des documents ci-dessous :

A. Concernant vos locations : bail habitation vide, professionnel, commercial, droit commun...

- Si vous êtes au régime du micro foncier (uniquement dans le cas où vos loyers hors charges ne dépassent pas les 15 000€ par an) :

- Copie de la déclaration de revenus de l'année dernière,
- Le dernier avis d'imposition 2023,
- Relevé des loyers encaissés en 2023, **charges non comprises, pour** chaque bien loué

Justificatifs : Exemple : bail, lettres révision de loyer, quittances...

- Si vous êtes au régime du réel (déclaration 2044 sur les revenus fonciers) :

* Concernant les revenus :

- Le montant des loyers bruts perçus en 2023 (hors charges) pour chaque bien loué

Justificatifs : Exemple : bail, lettres révision de loyer, quittances, ...

- Autres recettes perçues en 2023 (hors charges) pour chaque bien (avantages en nature, indemnité de déspecialisation, indemnité d'assurance, ...),
- Les subventions perçues en 2023 (ANAH ou autres).

* Concernant les charges :

Nous vous rappelons que pour être déductibles les charges et factures doivent se rapporter aux biens loués, avoir été effectivement payées par le propriétaire au cours de l'année d'imposition (2023) et être justifiées (facture,...).

- Les frais de procédure, les prestations payées à la Chambre Syndicale, assurance des immeubles ou appartements qui sont loués,
- Les honoraires et commissions versées à une agence (frais de bail, recherche locataire, honoraires de gestion, ...)
- Factures diagnostics (DPE, CREP, amiante) payées en 2023,
- Les frais d'huissier ou d'avocat payés en 2023 pour une procédure concernant le bien,
- Les primes d'assurances de l'année 2023 (assurance loyers impayés, propriétaire non occupant),
- La taxe foncière 2023 (et éventuellement autres taxes afférentes au bien loué),

- Les charges de copropriété :
 - 1° - arrêtés des comptes présentés par le syndic (décompte individuel ou répartition des charges exercice précédent = régularisation annuelle exercice clôturé N-1 ou 2022 faisant apparaître les charges locatives)
 - 2° - tous les appels de fonds année 2023 soit la totalité des provisions (pour charges ou pour travaux) que vous avez versées au cours de l'année 2023 au syndic de gestion de la copropriété,
- Les intérêts des emprunts avec échéancier de la banque et primes d'assurance afférentes à l'emprunt concernant année 2023 (prêt immobilier concernant le bien loué pour acquisition ou travaux),
- Les factures de travaux payées en 2023. Les travaux sont déductibles les travaux d'entretien d'amélioration de réparation seulement, qui concernent le bien loué et l'année de leur paiement.
- Le double de la déclaration des revenus fonciers souscrite l'année dernière (sur revenus 2022),
- Si vous avez un bien à déclarer en loi PINEL, BESSON, ROBIEN, SCELLIER, ... (Acte de vente, avis d'imposition de l'année de déclaration du bien).

B. Concernant vos locations meublées : régime du micro BIC

- Montant des loyers encaissés en 2023, charges comprises.
- Le double de la déclaration des recettes meublées (formulaire 2042 C Pro) souscrite l'année dernière (sur revenus 2022),

C. Concernant vos autres revenus

- Pour les dons aux œuvres : le justificatif de paiement,
- L'aide à domicile : Attestation de l'URSSAF ou autres organismes,
- Frais d'hébergement en établissement de long séjour ou en section médicale : Justification du paiement des frais par l'organisme,
- Dépenses afférentes à l'habitation principale : les factures de toutes les dépenses, ainsi que les intérêts des emprunts,
- Assurance Vie et Epargne : certificats délivrés par les organismes attestant le montant des sommes payées,
- Revenus de capitaux mobiliers : Tous les documents reçus des banques ou de votre notaire. S'il y a des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, il faut faire remplir préalablement par l'organisme bancaire le formulaire à joindre.
- Salaires et pensions : Les attestations annuelles de pensions ou de salaires.

⚠ Si vous effectuez votre déclaration par Internet, n'oubliez pas de vous munir de vos identifiants (Numéro fiscal et mot de passe) indispensables pour pouvoir établir votre déclaration de revenus.

III. NOS TARIFS

Cette aide fournie par l'UNPI 13&83 est un service complémentaire payant. Les tarifs restent identiques aux deux années précédentes :

Tarifification :

- Vérification simple (- de 30 min) : 30 €
- Vérification plus complexe : 30 € (+ 30 € par ½ heure supplémentaire)
- Régime micro foncier : 30€ (+ 30 € par ½ heure supplémentaire)
- Régime réel : 60 € (+ 30 € par ½ heure supplémentaire)
- SCI : 100 € (+ 30 € par ½ heure supplémentaire)
- PINEL ou autre régime de défiscalisation : 120 € (+ 30 € par ½ heure supplémentaire)
- IFI : à partir de 250 € (nous consulter pour la liste des documents)

Nous vous rappelons que l'UNPI 13&83 vous apporte exclusivement une aide à la réalisation de votre déclaration de revenus fonciers.

Vous déclarez avoir communiqué à l'UNPI 13&83 tous les éléments et informations nécessaires et utiles pour lui permettre d'apporter son aide dans le respect des dispositions légales applicables. Les déclarations papiers ou dématérialisées sont réalisées sous votre seule et entière responsabilité. L'UNPI 13 & 83 ne saurait être tenue responsable des conséquences liées aux déclarations de revenus effectuées avec son aide