**Le prélèvement à la source sur les revenus fonciers**

**Les loyers perçus à partir de janvier 2019 seront soumis à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire. Son montant sera calculé par le fisc sur la base de vos loyers imposables de 2017 et de 2018. Vous paierez aussi la CSG à la source sur vos loyers à partir de 2019.**

Comme vos [**salaires**](https://impots.dispofi.fr/prelevement-a-la-source/salaires), les revenus fonciers que vous encaisserez à compter du 1er janvier 2019 seront imposés en temps réel et plus l'année suivante. Mais contrairement à eux, ils ne seront pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

**Le montant de l'acompte d'impôt**

Pour déterminer le montant des acomptes d'impôt à prélever sur votre compte bancaire, l'administration appliquera le [**taux du prélèvement à la source**](https://impots.dispofi.fr/prelevement-a-la-source/taux-prelevement) de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En effet, elle ne pourra pas imposer vos loyers de l'année en cours car elle n'en aura connaissance que l'année suivante, lorsque vous remplirez votre [**déclaration de revenus**](https://impots.dispofi.fr/declaration-impots/revenus-fonciers).

[**Un acompte d'impôt sans lien avec vos loyers de l'année**](https://impots.dispofi.fr/impot-revenu-preleve/revenus-fonciers/acompte-impot-revenu-foncier)

Ainsi, le montant des acomptes exigibles de janvier à août 2019 sera calculé sur la base de vos revenus fonciers imposables de 2017, ceux exigibles de septembre 2019 à août 2020 sur la base de vos revenus fonciers imposables de 2018, et ainsi de suite. Vos **revenus fonciers** seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des **charges et travaux déductibles** (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Robien ou Borloo) et de vos **déficits** des année

antérieures en report. Si vous relevez du **régime micro-foncier**, vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net de l'**abattement forfaitaire de 30 %**.

Conséquence de cette règle, si vous enregistrez un [**déficit foncier**](https://impots.dispofi.fr/diminution-impot-deficit-foncier) une année donnée, vous n'aurez pas d'acompte à payer l'année suivante sur vos loyers. De même, vous n'aurez rien à payer l'année où vous deviendrez bailleur, n'ayant pas encore déclaré de revenus fonciers. Dans ce cas, toutefois, vous pourrez opter pour le versement d'un acompte spontané dès le démarrage de la location (voir le zoom ci-dessous).

[**Pas d'acompte d'impôt en cas de déficit foncier**](https://impots.dispofi.fr/impot-revenu-preleve/revenus-fonciers/acompte-impot-deficit-foncier)

**Bon à savoir :** L'impôt à la source sur vos loyers étant calculé sur une assiette historique (vos revenus fonciers de N-2 et de N-1), vous ne bénéficierez pas, contrairement aux salariés, d'une adaptation automatique de vos impôts aux variations de vos revenus : vos acomptes ne baisseront pas immédiatement si vos loyers baissent !

[**Un acompte d'impôt figé en cas de baisse de loyers**](https://impots.dispofi.fr/impot-revenu-preleve/revenus-fonciers/impayes-loyers)

[**Faire baisser son acompte en cas de chute de revenus**](https://impots.dispofi.fr/prelevement-a-la-source/taux-prelevement/baisse-acomptes-contemporains)

## Le paiement de l'acompte d'impôt

Les acomptes seront prélevés au plus tard le **15 de chaque mois** directement sur votre compte bancaire. Ils ne seront toutefois pas prélevés par l'administration s'ils sont inférieurs à 5 euros.

Vous pourrez **opter pour un acompte trimestriel** payable le 15 février, le 15 mai, le 15 août et le 15 novembre de chaque année. L’option devra être exercée en ligne depuis votre espace particulier sur le site des impôts ou directement auprès de votre centre des finances publiques, avant le 1er octobre pour une application l'année suivante. Elle sera ensuite reconduite tacitement tant qu'elle ne sera pas dénoncée.

**Attention !** Si vous ne payez un acompte mensuel ou trimestriel dans les délais légaux (rejet du prélèvement faute de provision suffisante sur votre compte bancaire), vous serez redevable d'une **majoration de 10 %** des sommes dues.

## La suspension de l'acompte

Si vous cessez de percevoir des loyers, vous pourrez demander à l'administration fiscale de **suspendre le prélèvement des acomptes** d'impôt sur votre compte bancaire. La suspension interviendra le mois suivant celui de votre demande.

La demande de suspension devra être faite en ligne, depuis votre espace particulier sur le site des impôts, via la rubrique "Gérer mon prélèvement à la source", ou directement auprès de votre centre des finances publiques.

[**Un acompte d'impôt à stopper en fin de location**](https://impots.dispofi.fr/impot-revenu-preleve/revenus-fonciers/suspension-acompte-fin-location)

La première année de location, vous pourrez anticiper le paiement des impôts sur les loyers encaissés en versant spontanément au fisc un acompte d'impôt mensuel ou trimestriel, dont vous fixerez librement le montant. Ces acomptes seront répartis sur la durée restant à courir jusqu’à la fin l’année civile. Vous éviterez ainsi d'avoir à payer l'intégralité des impôts sur vos "premiers" loyers en septembre de l'année suivante.

* [**Un acompte d'impôt à anticiper en début de location**](https://impots.dispofi.fr/impot-revenu-preleve/revenus-fonciers/acompte-spontane-debut-location)

## L'acompte de prélèvements sociaux

Actuellement, le montant imposable des revenus fonciers est soumis aux **prélèvements sociaux** l'année suivant celle de leur encaissement, au taux global de 17,2 % depuis janvier 2018.

A partir du 1er janvier 2019, ces prélèvements sociaux seront également payables en temps réel, suivant les mêmes modalités que l'impôt (en contrepartie, vous bénéficierez d'un crédit d'impôt exceptionnel en 2019 qui permettra d'effacer les prélèvements sociaux dus sur vos loyers de 2018, [**année fiscale "blanche"**](https://impots.dispofi.fr/prelevement-a-la-source/annee-blanche-revenus-2018)).

Autrement dit, l'administration fiscale prélèvera un second acompte mensuel ou trimestriel sur votre compte bancaire, égal à 17,2 % du montant imposable de vos revenus fonciers de N-2 (de janvier à août) et de N-1 (de septembre à décembre).

**Exemple :**Votre revenu foncier imposable est de 10 000 € et le taux de prélèvement à la source de votre foyer fiscal est de 10 %. Vous serez redevable l'année suivante d'un acompte d'impôt de 1 000 €. Par ailleurs, vous devrez payer un acompte de prélèvements sociaux de 1 720 €. Soit un acompte total de 226,70 € par mois ou de 680 € par trimestre.