



Immobilier

► Déficit Fonciers

Dans le cadre du régime réel d'imposition, les revenus fonciers, qui constituent l'une des catégories de revenus imposables à l'impôt sur le revenu, sont déterminés en déduisant des revenus imposables (loyers, subventions ANAH) différents frais et charges dont le détail sera développé ci-après.

REVENUS FONCIERS = Recettes Foncières – Charges Foncières

Le propriétaire d'un bien immobilier mis en location se retrouve en situation de déficit foncier lorsque ses charges annuelles de propriété (travaux, charges d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunt, taxes foncières,...) sont plus importantes que les revenus locatifs encaissés.

Le déficit foncier créé est alors déductible du revenu global imposable, sous certaines conditions.

Le déficit foncier, un dispositif pas toujours connu des propriétaires immobiliers qui louent un bien, n'entre en effet pas dans le périmètre des niches fiscales classiques car il relève du droit commun. Or, il permet de faire "disparaître" vos revenus fonciers, et même de diminuer vos autres revenus imposables jusqu'à 10.700 euros, en plus des autres réductions d'impôts.

Le déficit foncier, comment ça marche ?

Il s'agit de retrancher des loyers perçus les diverses charges liées au(x) bien(s) loué(s). Lorsque celles-ci sont supérieures aux revenus fonciers, on parle alors de déficit foncier.

Dans ce cas, le propriétaire peut soustraire ce déficit de ses autres revenus soumis à l'impôt (salaire, dividendes perçus, etc.) dans la limite de 10.700 euros.

Et s'il dépasse ce plafond, le surplus est reportable, dans les mêmes limites annuelles, pendant 10 ans. Pour bénéficier de cet avantage, il faut adopter le régime d'imposition dit "réel" sur les revenus fonciers.

Revenus fonciers/an	Mode déclaratif de plein droit	Mode déclaratif sur option	Revenus imposables
> 15.000 €	Régime réel d'imposition		Loyers - charges réelles
= à 15 000 €*	Régime micro-foncier (forfaitaire)	Régime réel d'imposition (imprimé n°2044)	Loyers - (loyers x 30 %)

**Le régime forfaitaire du micro-foncier ne s'applique pas lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire de SCPI, d'un monument historique, d'un Malraux, Robien, Scellier... ou encore lorsqu'un bien est loué par l'intermédiaire d'une SCI)*

Quand les loyers versés représentent plus de 15.000 euros, il s'agit du régime fiscal par défaut. Mais quand ils sont inférieurs à 15.000 euros, il faut en faire la demande auprès de l'administration car vous êtes alors normalement rattachés au régime du micro foncier.

En résumé, sont pris en compte :

- + Les loyers encaissés
 - Les frais de gestion (art. 31 du Code Général des Impôts).
 - Les dépenses d'amélioration (art. 31, I-1° b du Code Général des Impôts).
 - Les Travaux d'entretien et de réparation (art. 31, I-1° a du Code Général des Impôts)



- Les Impôts (taxe foncière...) (art. 1599 quater D - C du Code Général des Impôts).
- Les primes d'assurances (art. 31 du Code Général des Impôts).
- Les Dépenses d'étude et de diagnostic techniques (art. 31 du Code Général des Impôts).
- Les Intérêts d'emprunts (art. 1717 du Code Général des Impôts).

Les dépenses exclues :

- Les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement, alors même qu'elles seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien, ne peuvent être déduites pour la détermination du revenu net foncier (CGI art. 31, I-1° b).

Exemple : un propriétaire a déclaré en année N les revenus suivants :

	Immeuble 1 ordinaire	Immeuble 2 ordinaire	Immeuble 3 historique
Revenu brut	1 000	10 000	1 000
Intérêts d'emprunt	12 000	0	2 000
Autres charges	<u>9 000</u>	<u>2 000</u>	<u>13 000</u>
	-20 000	8 000	-14 000

Déficits fonciers des immeubles « ordinaires » : $-20\,000\text{ €} + 8\,000\text{ €} = -12\,000\text{ €}$

Déficits fonciers des immeubles « spéciaux » : $-14\,000\text{ €}$

Déficit total = $(-12\,000\text{ €}) + (-14\,000\text{ €}) = -26\,000\text{ €}$

Déficit de l'immeuble historique imputable sur le revenu global de : $14\,000\text{ €}$

Déficit des immeubles ordinaires imputable du revenu global de $10\,700\text{ €}$

Fraction imputable sur le revenu global : $24\,700\text{ €}$.

Le solde, soit $1\,300\text{ €}$ (résultant des intérêts d'emprunt à hauteur de $1\,000\text{ €}$ et des autres charges à hauteur de 300 €), peut être uniquement imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

Vous devez déduire en premier lieu les intérêts d'emprunt. Ce qui n'est pas sans importance. En effet, l'administration fait une distinction entre les intérêts d'emprunt et les autres charges. Les intérêts d'emprunt ne peuvent être imputés qu'à la partie "revenus fonciers" et non aux autres revenus.

► A qui s'adresse ce dispositif de défiscalisation ?

A tout investisseur désireux de se constituer un patrimoine de qualité. Evidemment, plus sa tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'impact fiscal est significatif.

► Plafonnement global de certains avantages fiscaux

L'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global n'est pas concernée par le plafonnement global de certains avantages fiscaux codifié à l'article 200 0-A du Code Général des Impôts.

► Les erreurs à éviter

Le déficit foncier ne s'applique qu'aux immeubles à usage d'habitation, y compris lorsqu'il vient d'y avoir un changement de destination (par exemple un local commercial en rez-de-chaussée transformé en logement).

Lorsque l'administration opère un redressement fiscal sur le déficit foncier, c'est généralement pour deux raisons :

- Les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement ne doivent pas être pris en compte pour le déficit foncier. Il existe un moyen aisé de s'en rappeler, ces travaux ont une TVA à 20%, contre une TVA réduite à 10% pour l'amélioration et l'entretien d'un bien ou 5,5% pour sa rénovation thermique



- Il faut louer l'appartement jusqu'au 31 décembre pendant 3 années pleines sans interruption à partir de la déclaration de revenus. Dans le cas contraire, le déficit foncier ne peut s'appliquer et vous risquez un redressement fiscal sur plusieurs années.

► Fiscalité des plus-values immobilières

Lorsque les plus-values immobilières sont imposables, un abattement pour une durée de détention leur est appliqué. Elles sont alors imposées au taux forfaitaire de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, et de 15,5 % au titre des prélèvements sociaux.

Les modalités d'application de cet abattement pour une durée de détention diffèrent cependant : l'exonération totale est ainsi acquise au terme de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

[Conseils personnalisés, sans engagement](#)

Contactez-nous !