

UN DÉFICIT FONCIER...

Au bénéfice de la fiscalité !



Votre impôt tient compte de l'ensemble de vos revenus, y compris immobiliers. Pour le limiter, vous pouvez créer un déficit foncier. Une situation où les charges engendrées par une rénovation vont dépasser les produits générés par la location d'un appartement locatif.

par Christophe Raffailiac

10 700 €

C'est le montant annuel du déficit foncier imputable sur les revenus. En cas d'excédent, il se déduit des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Sans doute un avantage fiscal dont il faut profiter...

Le déficit foncier permet de réduire l'imposition des revenus immobiliers. Il consiste à retrancher des loyers annuels le coût des charges et travaux. Si le poste « dépenses » excède le poste « charges », une situation déficitaire apparaît. Le montant vient en déduction de l'ensemble des revenus, sous conditions...

CRÉER UN DÉFICIT FONCIER...

Pour alléger la note de votre prochain avis d'imposition en toute légalité, mieux vaut s'assurer des règles du jeu du déficit foncier ! Le bien doit être loué "nu", c'est-à-dire non meublé.

Par ailleurs, seuls les logements imposés selon le

régime « réel » ouvrent droit au mécanisme.

Cela exclut le régime « micro-foncier ».

Parmi les postes de dépenses qui permettent de créer un déficit foncier, notons les catégories retenues par l'administration fiscale :

- les frais de réparation, d'entretien ou d'amélioration du logement (à l'exclusion des travaux de construction ou d'agrandissement) ;
- les primes d'assurance ;
- les impôts relatifs au bien mis en location (hors taxe foncière, qui est déduite à part) ;
- les frais de gestion et de procédures ;
- les intérêts d'emprunt.

Pour que la situation de déficit foncier soit déductible du revenu global, il ne faut pas que les charges (hors intérêts d'emprunt) excèdent les loyers dans la limite de 10 700 € par an.

Le surplus – ou « reliquat » – reste mobilisable pour réduire les revenus fonciers des dix années suivantes.

COMMENT DOUBLER LE DÉFICIT ?

La législation offre la possibilité de doubler le plafond imputable sur le revenu global, en passant de 10 700 € à 21 400 €. Cependant, cela peut se produire à condition de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les logements classés « passoire thermique » (étiquette énergétique E, F ou G).

Cette mesure exceptionnelle concerne les propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation dans la période 2023 à 2025. Il s'agit de faire évoluer le profil énergivore du logement pour le rendre plus respectueux de l'environnement, en atteignant la classe D.

Précisons que les travaux doivent être effectivement engagés et payés avant la fin de l'année 2025.

BONNE PRATIQUE POUR DÉCLARER

Pour tirer pleinement profit du déficit foncier, un minimum de rigueur s'impose. Il faut tenir une comptabilité exhaustive de toutes les charges et en conserver les justificatifs (factures de travaux, appels de charges, relevés d'assurance...).

Il convient ensuite de remplir avec soin la déclaration de revenus fonciers (formulaire n°2044), en indiquant précisément les charges payées dans l'année, y compris pour des travaux débutés une année et achevés la suivante.

Sans oublier de vérifier l'imputation sur le bon revenu : le déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) s'impute d'abord sur le revenu global, puis l'excédent éventuel sur les revenus fonciers des années suivantes.

EXEMPLE DE CALCUL DE DÉFICIT FONCIER

REVENUS	Produits de la location	12 000 €
	Travaux de rénovation	15 000 €
CHARGES	Assurance propriétaire non occupant	150 €
	Charges de copropriété	800 €
	Frais de gestion	600 €
CHARGES DÉDUCTIBLES		16 550 €
INTÉRÊTS D'EMPRUNT		2 000 €
CALCUL DÉFICIT Revenus locatifs - Charges déductibles		12 000 - 16 550 =
DÉFICIT FONCIER IMPUTABLE SUR LE REVENU GLOBAL		-4 550 €
INTÉRÊTS D'EMPRUNT REPORTABLES		2 000 €