

Dispositif

DÉFICIT FONCIER

➤ Objectifs



Se constituer un patrimoine
tout en diminuant l'imposition



Protéger ses proches
via l'assurance du prêt



Préparer
sa retraite



Avantages fiscaux

Les déficits fonciers permettent d'**éteindre d'autres revenus fonciers** et/ou sont **imputables sur le revenu global** dans la limite de 10 700 €.

Les charges liées aux travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration sont **deductibles** des revenus fonciers.

La quote-part du déficit foncier provenant des intérêts d'emprunt est imputable uniquement sur les revenus fonciers pendant dix ans.

L'impact fiscal est immédiat, il démarre l'année de paiement des travaux et n'est pas pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales.

PRINCIPE GÉNÉRAL

Le propriétaire d'un bien ancien souhaite le rénover et le moderniser. Des travaux vont donc être engagés avec cet objectif. Sous certaines conditions, ces travaux pourront générer un avantage fiscal.

Conditions à respecter

Locatives

Obligation de louer pendant au moins 3 ans après imputation d'un déficit foncier sur le revenu global ; le loyer n'est pas plafonné.

Déclaration

Souscription de la déclaration n° 2044 avec le détail des dépenses engagées en précisant la nature des travaux.



Qui est concerné ?

Ce dispositif concerne notamment les propriétaires ayant déjà des revenus fonciers à minorer.

Point de départ de la réduction d'impôt :

Le point de départ des avantages fiscaux est l'année de paiement des travaux (sur plusieurs années si les travaux sont échelonnés).

Exemple :

Mr et Mme LOYER ont des revenus de **53 820 €**.
Il sont déjà propriétaires de 2 appartements loués.
Leur TMI est de 30% + 17,20% CSG/CRDS.

Loyers annuels	18 600 €	Revenu imposable	53 820 €
Charges	4 000 €	Bénéfice foncier	11 100 €
Travaux année 1	1 500 €	Revenu global imposable	64 920 €
Intérêts d'emprunts	2 000 €	Impôt sur le revenu	8 063 €
Bénéfice foncier	11 100 €	Prélèvement sociaux	1 909 €

Montant de l'impôt : 9 972 €

Ils envisagent d'acheter un troisième bien en **déficit foncier de 163 500 €**
(Achat du foncier : 41 108€ + Travaux de restauration : 122 392 €)

Travaux année 1 : **48 957 €**
Intérêts d'emprunts année 1 : **4 757 €**

Montant du déficit foncier : 42 614 € (loyers annuels - intérêts d'emprunts - travaux - charges)

Ce déficit foncier s'impute sur le revenu global à hauteur de 10 700 €.

Les revenus fonciers existants pour cette année 1 sont donc gommés et le revenu global imposable est diminué de 10 700 €.

**Le gain fiscal est de 6 654€ soit 67% d'économie d'impôt.
Le solde du déficit foncier est reporté les 10 années suivantes.**

Revenu imposable	53 820 €
Déficit imputable	-10 700 €
Revenu global imposable	43 120 €
Impôt sur le revenu	3 318 €
Prélèvement sociaux	0 €

Montant de l'impôt : 3 318 €

Les conseils iSelection

- Les avantages fiscaux du dispositif Déficit Foncier ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.



Bon à savoir

L'excédent de déficit foncier non imputable, sera reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Le déficit foncier n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an.

