

Qu'est-ce que le Déficit Foncier ?

Le déficit foncier permet à un bailleur, lors de l'acquisition d'un bien ancien à rénover, de générer une diminution de l'impôt. En effet, si les charges afférentes à l'investissement réalisé sont supérieures aux recettes encaissées, il est alors possible d'imputer le déficit généré sur le revenu global..

Quels sont les objectifs ?

Réduire le montant de ses impôts

Se constituer un patrimoine

Anticiper la retraite

Préparer sa transmission

Quels critères doivent être respectés ?

- ❖ Déduction du déficit foncier sur le revenu global limité à 10 700€ par an (non soumis au plafonnement des niches fiscales) à l'exclusion de la fraction du déficit provenant des intérêts d'emprunt
- ❖ Report et déduction de l'excédent du déficit foncier durant 10 ans sur les revenus fonciers.
- ❖ L'imputation du déficit n'est acquise définitivement que si l'immeuble concerné est mis en location jusqu'au 31 décembre de la 3ième année qui suit l'imputation.
- ❖ Opter pour une déclaration des frais réels de ses revenus fonciers*
- ❖ Seuls les charges relatives aux travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration peuvent générer
- ❖ Remplir la déclaration 2044 en précisant toutes les charges déduites
- ❖ Déduction de l'excédent possible pendant 10 ans sur les seuls revenus fonciers

*deux régimes d'imposition existent, le régime réel et le régime micro-foncier.

Liste des dépenses déductibles

- ❖ Travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation
- ❖ Frais d'agence en cas de gestion locative
- ❖ Frais liés à l'assurance
- ❖ Charges de copropriété
- ❖ Divers impôts et taxes
- ❖ Dépenses réalisées pour le compte des locataires
- ❖ Divers frais de procédure
- ❖ Intérêts d'emprunt et les frais qui y sont liés

Exemple de déficit foncier :

Un appartement acheté 150 000€, avec 40 000€ de travaux de réparation réalisés.

Loyers encaissés : 8 000€

Charges relatives à l'immeuble : 3 400€

Intérêts d'emprunt : 5 500€

Travaux de réparation : 40 000€

- ➔ Aucun déficit foncier ne résulte des intérêts d'emprunt puisque $5\,500\text{€} < 8\,000\text{€}$, le revenu net d'intérêt est égal à $2\,500\text{€}$ ($8\,000 - 5\,500$)
- ➔ Déduction des charges imputables au revenu net d'intérêts d'emprunt :