

DÉFICIT FONCIER

QUELS OBJECTIFS ?

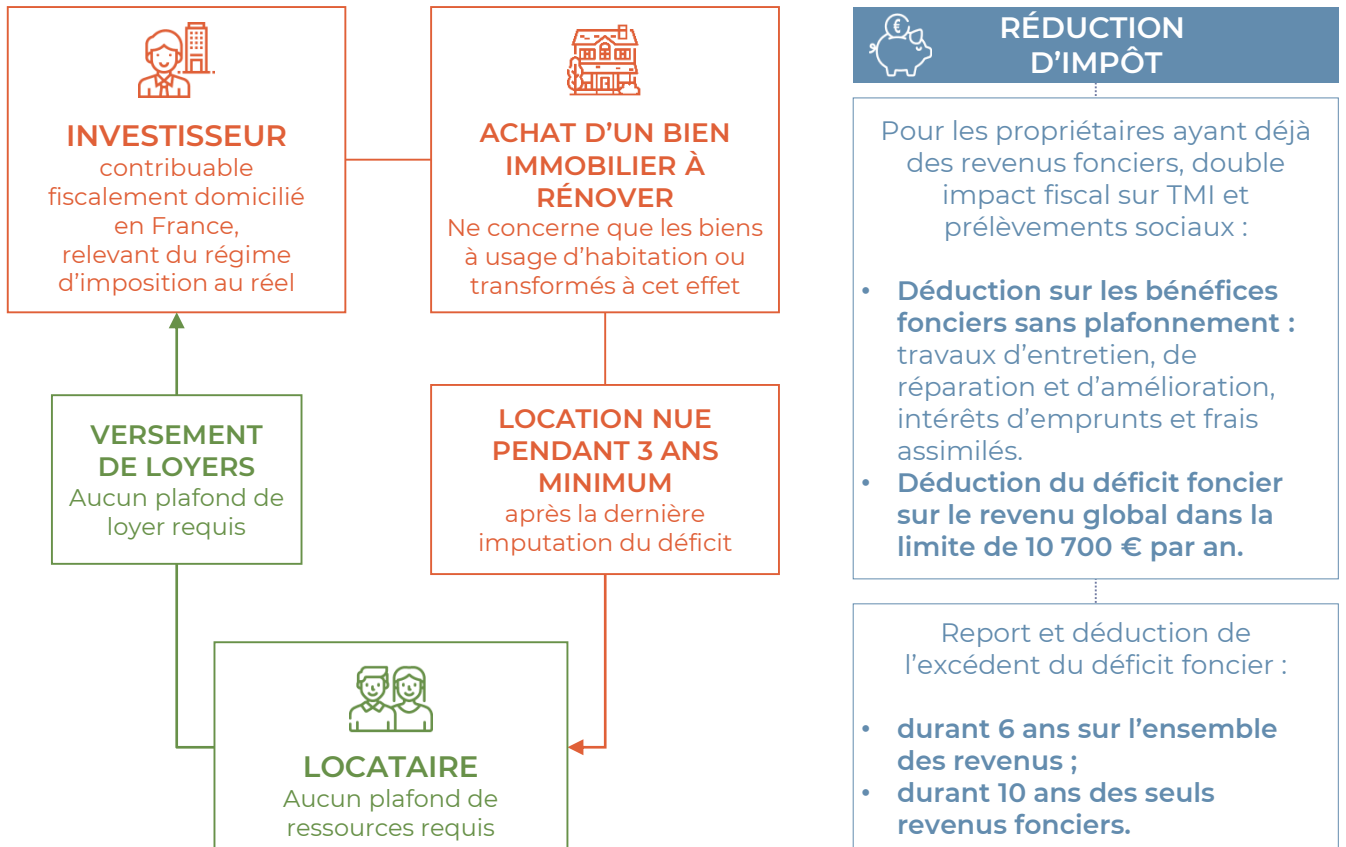
1 ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER ANCIEN
pouvant offrir, après travaux de rénovation, une forte rentabilité locative

2 DIMINUER LE MONTANT DE SES IMPÔTS
en déduisant charges et travaux des revenus fonciers et du revenu global

QUEL PRINCIPE ?

Lorsqu'un investisseur loue un bien immobilier non meublé, les loyers qu'il perçoit constituent ses revenus fonciers. Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et participent de son revenu global.

Le mécanisme du déficit foncier est effectif lorsque les charges relatives à des travaux d'entretien sont supérieures aux revenus locatifs. L'investisseur peut ainsi diminuer tout ou partie de l'impôt et des prélèvements sociaux sur l'ensemble de ses revenus fonciers, voire créer un déficit déductible de son revenu global.



Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc.). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales



DÉFICIT FONCIER



QUELS AVANTAGES ?

Dispositif non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Travaux déductibles des revenus fonciers sans limitation de durée

Report des déficits fonciers inutilisés sur le revenu global pendant 10 ans maximum

TRAVAUX ET CHARGES DÉDUCTIBLES

- Les intérêts et frais d'emprunt (uniquement déductibles des revenus fonciers : ils sont déduits en priorité lors du calcul du déficit foncier).
- Les travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien * : qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location.
- Les frais de gestion et d'administration du bien (rémunération d'un concierge ou frais d'une agence immobilière ou d'un syndic de copropriété par exemple). Les primes d'assurance.
- Les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire telle que la taxe foncière.
- Les provisions pour charge dans le cadre d'une copropriété.
- Les charges locatives, si l'investisseur n'est pas parvenu à les récupérer auprès de son locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ.
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire.

* Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent pas être déduits des revenus fonciers.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE :

- Revenus fonciers bruts : 20 000 €
- Investissement : 200 000 € dont 150 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)



Économie d'impôt totale jusqu'à 87 779 €, soit 44% du montant de l'investissement

Montant en Euros

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
Revenus fonciers bruts	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		
Paiement travaux	50 000	50 000	50 000					
Revenus fonciers nets	- 30 000	- 30 000	- 30 000	0	0	2 100		
Déduction revenu global	10 700	10 700	10 700					
Report déficitaire cumulé	19 300	38 600	57 900	37 900	17 900		TOTAL ÉCONOMIE D'IMPÔT	IMPACT FISCAL
Économie d'impôt (IR+PS) – TMI 30%	12 650	12 650	12 650	9 440	9 440	8 449	65 279	33 %
Économie d'impôt (IR+PS) – TMI 41%	16 027	16 027	16 027	11 640	11 640	10 418	81 779	41 %
Économie d'impôt (IR+PS) – TMI 45%	17 255	17 255	17 255	12 440	12 440	11 134	87 779	44 %

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales