

# L'essentiel de la fiscalité du Déficit Foncier

## 1) Principe :

Le propriétaire bailleur d'un immeuble dont le revenu foncier est déficitaire (charges supérieures au revenu locatif, notamment en cas de travaux de rénovation) peut sous certaines conditions et limites, imputer ce déficit sur son revenu global.

## 2) Conditions :

- Ce régime concerne essentiellement les revenus d'immeubles d'habitation, de bureaux et de locaux professionnels.
- Les immeubles doivent être destinés à la **location nue**.
- Aucun engagement de location. Par contre, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est définitivement acquise à condition que le propriétaire maintienne l'affectation du bien à la location nue **jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année** suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

## 3) Les charges et dépenses déductibles sont :

- **Les charges de droit commun** : travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, les primes d'assurance, les impositions, les frais de gérance, syndic, concierge, les intérêts, frais d'assurance et de garantie des emprunts contractés pour l'acquisition et les travaux.
- Les travaux d'amélioration ne sont déductibles que pour les locaux d'habitation.

## 4) Règle d'imputation du déficit

- Les charges foncières s'imputent sur les revenus fonciers l'année de décaissement desdites charges.
- En cas de revenus fonciers positifs, ces derniers s'ajoutent aux revenus imposables.
- Le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700€. L'excédent de déficit foncier non imputé est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.
- Les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur le revenu foncier.
- Ce régime fiscal n'est **pas pris en compte dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux** (10 000 € actuellement).

## 5) Exemple simplifié d'investissement Immobilier en déficit foncier.

Pour un investisseur ayant un revenu foncier existant de 8 000 € avec TMI 41%.

Acquisition foncier dans un immeuble à restaurer : 40 000 €

Dépenses déductibles étalées sur 3 ans (20 000 € / an) : 60 000 €

Détail de l'imputation du déficit, gain fiscal et CSG/CRDS par an pendant 3 ans\* :



	Imputation du déficit	Gain fiscal et CSG/CRDS
Imputation sur revenu foncier existant Gain fiscal : $8\,000\text{ €} \times (41\% + 17,2\%) =$	8 000 € / an	4 656 € / an
Imputation sur revenu global Gain fiscal : $10\,700\text{ €} \times 41\% =$	10 700 € / an	4 387 € / an
Solde déficit reportable 10 ans / RF futur Gain fiscal : $1\,300\text{ €} \times (41\% + 17,2\%) =$	1 300 € / an	756,6 € / an
TOTAL	20 000 € / an	9 799,6 € / an

$9\,799,6 \times 3 = 29\,398,8\text{ €}$

**Soit un gain total sur 3 ans de 29 398,8 € .**

Ce gain fiscal est d'autant plus important que la TMI est élevée.

En cas d'absence de revenu foncier l'imputation se fait directement sur le revenu global, dans ce cas le déficit reportable est plus important.

6) Principaux textes de référence

Loi de Finance 2003 (No 2008 – 1425)

Instruction administrative du 15/09 /1993

Code Général des Impôts, article 156-I-3°

\*Compte non tenu de la csg déductible