

# GUIDE DEFICIT FONCIER



## PRINCIPE

Lors d'une **location nue** d'un bien immobilier, si les **charges** (intérêts d'emprunt, travaux, ...) sont supérieures aux **recettes** (loyers), on constate un **résultat négatif**, ce que l'on appelle un **déficit foncier**.

Ce montant va venir **s'imputer sur l'ensemble des revenus fonciers ainsi que sur le revenu global** et donc diminuer l'imposition.



## OUVERT À TOUS



Le mécanisme de déficit foncier est **ouvert à tous contribuable** français réalisant un investissement locatif dans un **bien immobilier nu**.

Afin de pouvoir constater un déficit foncier, des **travaux** doivent être réalisés. Mais **ce ne sont pas les seules charges déductibles** des revenus locatifs.

## CHARGES DEDUCTIBLES

- **Charges financières** : intérêts d'emprunt, frais de dossier, prime d'assurance.
- **Charges de travaux** : ayant pour objet de remettre le bien en état ou d'apporter un confort supplémentaire.
- **Charges d'exploitation** : frais de gestion de l'agence immobilière, frais de syndic, taxe foncière, charges de copropriété.



## DÉDUCTIBILITÉ DES TRAVAUX



Une **précision** doit être apportée quant à la déductibilité des charges de travaux. La déductibilité est **admise** pour les dépenses **d'amélioration**, **d'entretien** et de **réparation**. Les dépenses de **construction** et **d'agrandissement** ne sont **pas déductibles**, car elles modifient le volume, la structure et le gros oeuvre. Ces charges doivent être **réelles** et **justifiées**.

L'utilisation du **crédit bancaire** est préférable, même si vous disposez d'une épargne suffisante. En effet, les **intérêts sont déductibles des loyers**, et l'assurance-emprunteur vous permet de **protéger vos proches** en cas de décès.

Il est **fortement conseillé** de faire appel à un **CGP agréé** pour vous accompagner dans cette démarche.



# CHOIX DU RÉGIME

En cas de **location nue**, le loueur a le choix entre deux régimes d'imposition :

- Régime **Micro foncier** : si loyers < 15 000 € / an = **Abattement forfaitaire de 30 %**
- Régime **Réel** : si loyers > 15 000 € / an, ou sur option = **Déduction charges réelles**



**Le déficit foncier n'est applicable que dans le cas du régime réel.**

## IMPUTATION DU DÉFICIT

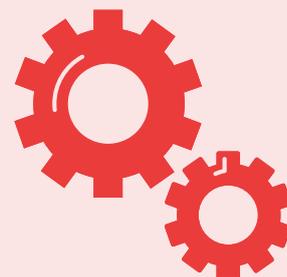


Lorsqu'un déficit foncier est constaté, il est **imputé** de la manière suivante :

- Imputation la **1ère année** du déficit (hors charges financières) sur le **revenu global à hauteur de 10 700 €**
- Le reste du déficit est **imputable sur les revenus de même nature** tous les ans **sans limitation pendant 10 ans**, jusqu'à ce que le déficit s'épuise.

## CAS PRATIQUE

Mr. X perçoit 30 000 € de revenus fonciers par an. Ces revenus sont fortement imposés, car Mr. X est dans la TMI de 41 %. Il est donc imposé à 41 + 17,2 % de PS = 58,2 %. Il va investir dans un bien optimisé au déficit foncier, pour une valeur de 100 000 € + 150 000 € de travaux.



**= Mr. X va imputer 10 700 € de son revenu global la 1ère année. Il restera donc 150 000 - 10 700 = 139 300 € de déficit reportable. Il va donc pouvoir gommer l'imposition de ses revenus fonciers pré existants en plus des nouveaux pendant un certain nombre d'années.**

## A RETENIR



- Location **nue** d'un bien immobilier
- Imposition en **revenus fonciers**
- Revenus fonciers **défiscalisés** grâce au déficit
- **Imputation** du déficit sur le **revenu global** la 1ère année.
- Utilisation de l'**effet de levier du crédit (recommandé)**

Prenez rendez-vous dès maintenant pour une consultation patrimoniale offerte

