



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ MICRO FONCIER

_ principe _

Le régime du micro foncier offre la possibilité au contribuable qui détient un bien immobilier loué de déduire forfaitairement 30% de ses revenus fonciers. Son revenu foncier imposable peut donc être minoré de 30% même s'il ne dispose d'aucune charge réelle à déduire.

L'option pour le régime micro foncier s'exerce pour 3 années au moins. Au terme, il est possible de renouveler l'option tant que les conditions d'octroi sont respectées.

_ exemple _

Un investisseur loue un appartement 1.000 € / mois, soit 12.000 € de revenu brut foncier annuel.

En optant pour le régime-micro foncier, cet investisseur renonce à toute déduction pour son montant réel, en contrepartie d'un forfait de 30%. Son revenu foncier imposable sera donc de 8 400 €.

_ pour qui ? _

- Aux contribuables dont les charges foncières représentent moins de 30% du revenu foncier annuel perçu.

_ cumul _

Le régime micro foncier est cumulable avec les dispositifs fiscaux suivants :

- Pinel neuf
- Pinel ancien
- Malraux (permis de construire déposé après 2009)

_ quels biens _

tous types de biens immobiliers

_ contraintes _

Double contrainte à respecter :

- Les revenus fonciers du contribuable ne peuvent excéder 15 000 € / an.
- Ils doivent provenir de propriétés ne bénéficiant pas de certains régimes spécifiques (Périssol, Besson, Robien, Borloo neuf, Borloo ancien, Monuments Historiques, Malraux PC antérieur à 2009).

_ avantages _

Le régime micro foncier permet de constater des charges déductibles des revenus fonciers, même si le contribuable n'en a pas acquittées.

_ textes officiels _

[Article 32 du CGI](#)



_ notre avis _



Ce dispositif est rarement utilisé, notamment car la plupart des investissements immobiliers se font à crédit. Les intérêts d'emprunt des premières années du financement représentent généralement à eux seuls une part importante des charges déductibles des revenus fonciers, bien souvent supérieurs à 30% des charges.

Pour les investisseurs qui souhaitent investir sans financement bancaire, ce dispositif peut être très intéressant couplé à un dispositif de réduction d'impôts, tel que Scellier ou Malraux. Il permet de bénéficier à la fois de la réduction d'impôts et de l'abattement forfaitaire.

En cas de financement d'un bien avec un prêt amortissable, il convient d'être vigilant au montant des charges annuelles déclarées. Plus les années passent et plus le montant des intérêts à déduire est faible. Il est important de projeter le stade à partir duquel les charges passeront le seuil des 30%. L'option pour le micro foncier deviendra plus intéressante que le régime classique.

Une question, des interrogations ?



contact@ruedesvictoires.fr