



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ DEFICIT FONCIER

_ principe _

Le déficit foncier est le régime de droit commun. Les travaux payés par un contribuable pour réhabiliter un logement destiné à la location sont déductibles des revenus fonciers. Ainsi, lorsque le montant des charges est supérieur à celui des recettes, on constate un déficit foncier qui s'impute sur le revenu global de l'investisseur dans la limite de 10.700 € par an. La fraction non imputée est reportable sur les revenus de même nature pendant 10 ans.

_ travaux déductibles _

Le caractère déductible ou non des travaux réalisés dans un immeuble dépend à la fois de la nature des dépenses engagées et des caractéristiques des immeubles dans lesquels ils sont effectués.

D'une manière générale, sont déductibles des revenus fonciers :

- tous les travaux de réparation et d'entretien
- certains travaux d'amélioration

_ exemple _

Un investisseur célibataire déclare chaque année un revenu imposable de 100.000 €. Entre les mois de novembre 2016 et janvier 2018, il réalise pour 50.000 € de travaux de réhabilitation dans un appartement qu'il mettra ensuite en location.

Ces travaux lui procurent un déficit foncier de 10.700 € pour 3 années fiscales (2016, 2017 et 2018). Restent 17.900 € de travaux déductibles des revenus fonciers durant les 7 années suivantes. Durant les trois premières années fiscales de son investissement, notre contribuable sera imposé à hauteur de 89.300 € de revenus.

L'économie d'impôts ainsi constatée est de $10.700 \text{ €} \times 45\%$ (son taux marginal d'imposition) $\times 3$ ans soit 14.445 € d'économies sur 3 ans, sans compter les 17.900 € déduits les années suivantes.

_ pour qui ? _

- principalement aux contribuables imposés dans les tranches les plus élevées
- idéalement aux contribuables qui déclarent des revenus fonciers positifs

_ cumul _

Le déficit foncier est cumulable avec les dispositifs fiscaux suivants :

- Pinel ancien
- Malraux
- Monuments Historiques
- Borloo ancien (sauf pour les biens qui bénéficient déjà du dispositif Pinel)



_ quels biens _

Immeubles anciens uniquement

_ contraintes _

Les avantages fiscaux sont concentrés principalement pendant les 2 ou 3 premières années d'un projet.

Ce dispositif n'est pas accessible dans le cadre d'un investissement portant sur un immeuble neuf.

_ avantages _

Particulièrement intéressant pour les investisseurs qui ont déjà des revenus fonciers imposables et dont les revenus sont imposés dans les plus hautes tranches d'impositions. En effet, le déficit foncier permet à un investisseur dont les revenus fonciers sont imposés dans la tranche à 45% d'économiser 45% d'IR (Impôt sur le Revenu) + 15,5% de PS (Prélèvements Sociaux) soit un impact fiscal de 60% environ !

Autre avantage, le déficit foncier n'est pas concerné par le très contraignant plafonnement global des niches fiscales.

_ notre sélection de programmes _

Pour l'acquisition d'un logement ancien avec travaux, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Paris, à Marseille et à Saint-Etienne, pour lesquels notre ratio emplacement / coût / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

_ textes officiels _

[Article 28 du CGI](#)

[Article 31 du CGI](#)

[Instruction Fiscale n° 43 du 23 mars 2007](#)

_ notre avis _



Ce dispositif, couplé avec une réduction d'impôt (type Pinel ancien ou Malraux) permet de bénéficier d'un avantage fiscal dès la première année du projet d'investissement immobilier.

Sans limites et hors plafonnement global des niches fiscales, ce dispositif est idéal dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble en bloc.

Souvent méconnu, ce dispositif fiscal figure en 2016 parmi les plus intéressants.

Une question, des interrogations ?



PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr