



## **PRINCIPE DE DEFISCALISATION AVEC LE DÉFICIT FONCIER**

Le déficit foncier est la différence négative entre les revenus et les charges déductibles fiscalement d'un investissement immobilier.

Depuis 1993 (loi Balladur) les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation peuvent imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux, dans certaines limites et sous certaines conditions.

### **BIENS CONCERNÉS PAR LE RÉGIME FISCAL DU DÉFICIT FONCIER**

Le régime d'imputation du déficit foncier sur le revenu global concerne les revenus fonciers provenant de tous les immeubles, urbains ou ruraux, qu'ils soient possédés directement par une personne physique ou une société transparente ou qu'ils soient la propriété d'une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI).

### **CONTRIBUABLES CONCERNÉS PAR LE DÉFICIT FONCIER**

En priorité, les investisseurs ayant déjà des revenus fonciers et qui souhaitent rénover leur patrimoine en bénéficiant d'allégements fiscaux, ou réduire leur revenus fonciers imposables.

Ce dispositif peut concerner aussi les contribuables fortement imposés sur le revenu, ne disposant pas de revenus fonciers mais désireux d'utiliser la déductibilité des revenus fonciers de leur revenu global dans les limites autorisées.

### **FISCALITÉ DU RÉGIME DU DÉFICIT FONCIER**

#### **PLAFOND ANNUEL**

Dans le cadre du régime de droit commun, le déficit d'une année est déductible du revenu global, dans la limite annuelle de 10.700 € (limite annuelle, fixée au 3° du I

de l'article 156 du CGI) s'il résulte des dépenses autres qu'intérêts d'emprunts, et des revenus fonciers des 10 années suivantes s'il résulte des intérêts d'emprunts ou excède 10.700 €.

En cas d'acquisition ou de location en cours d'année par exemple, il n'est pas pratiqué de prorata temporis en fonction de la date de ces événements.

### **REPORT DE L'EXCÉDENT**

Lorsque le revenu foncier provenant d'un immeuble, déterminé dans les conditions de droit commun, est négatif, le déficit est en premier lieu imputé sur les autres revenus fonciers réalisés par le contribuable.

En cas de déficit net, celui-ci doit alors être réparti entre la fraction résultant des intérêts d'emprunts et celle résultant des autres dépenses.

La fraction du déficit qui excède 10.700 €, ou qui résulte des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Cet excédent ne peut pas augmenter les déficits fonciers des années suivantes imputables sur le revenu global.

En revanche, si le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10.700 €), un déficit global est constitué et est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

### **LIMITE D'IMPUTATION APPRÉCIÉE PAR DÉCLARATION DE REVENUS**

La limite d'imputation est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

En cas de changement de situation matrimoniale, chaque contribuable qui souscrit une déclaration distincte bénéficie du plafond d'imputation.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision, chaque usufruitier, nu-propriétaire ou indivisaire, bénéficie du plafond d'imputation s'il dépose une déclaration séparée.

Dans une société, la limite d'imputation n'est pas appréciée au niveau de sa déclaration n° 2072 ou 2071 mais au niveau de la déclaration de chaque associé imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

### **AVERTISSEMENTS CONCERNANT LE DÉFICIT FONCIER**

#### **BIENS À USAGE LOCATIF EXCLUSIVEMENT**

Le propriétaire d'un bien immobilier peut déduire de ses revenus globaux les dépenses liées aux travaux de rénovation si elles génèrent un déficit foncier, dans la limite de 10.700 € par an, et à condition que le bien soit loué durant au moins 3 ans.

## **EXCLUSION DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSEMENT**

Seules les dépenses relatives à des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration et de rénovation sont déductibles.

Les dépenses de construction et d'agrandissement ne sont pas déductibles.

## **NON DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS**

Seule est imputable sur le revenu global, la fraction du déficit qui résulte des dépenses déductibles à l'exception des intérêts d'emprunts.

La fraction résultant des intérêts d'emprunts est imputable uniquement sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

La fraction résultant des intérêts d'emprunts s'entend de l'ensemble des intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles mais également des intérêts d'emprunts contractés par les membres des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés pour acquérir leurs titres ou faire leur apport à la société ainsi que des frais d'emprunts (cf. BOI-RFPI-BASE-20-80).

En effet, les frais accessoires à un emprunt sont assimilés aux intérêts (frais de dossier, Assurance Vie ou chômage.) et suivent le même régime que les intérêts.