



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION

DÉFICIT
FONCIER

Mars 2022





LEVIER FISCAL





Lorsque vous louez un bien immobilier vide, le mécanisme du déficit foncier peut vous permettre de **réduire le montant de vos impôts**. Si les dépenses liées à la mise en location de votre bien sont supérieures aux loyers que vous recevez, vous constatez un résultat négatif appelé déficit foncier. Ce résultat négatif vient s'imputer sur vos autres résultats fonciers (revenus d'autres locations vides) et/ou sur votre revenu global ce qui diminue votre revenu imposable donc vos impôts.

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



Vous pouvez utiliser un logement que vous avez déjà dans votre patrimoine ou acheter un bien. Dans les deux cas, il faut que des **travaux de rénovation** soient nécessaires. Une fois les travaux terminés, vous devez mettre le logement en location. Celui-ci doit être vide, sans meubles, vous concluez **un bail d'habitation nue** avec le locataire.

Les charges ne sont pas plafonnées mais les dépenses doivent être réelles et justifiées. Elles peuvent être déduites alors même que le logement n'est pas encore loué. Pour pouvoir constater un déficit foncier, vous devez **opter pour le régime réel**. Les loyers provenant de locations vides sont à intégrer dans la catégorie des **revenus fonciers** de votre déclaration de revenus. En face des loyers, vous pourrez inscrire les charges déductibles (3 catégories).

CHARGES FINANCIÈRES	INTÉRÊTS ET FRAIS ACCESSOIRES (ASSURANCE DÉCÈS INVALIDITÉ, ASSURANCE CHÔMAGE, FRAIS DE DOSSIER) DES CRÉDITS CONTRACTÉS POUR FINANCER L'ACQUISITION OU LES TRAVAUX DU BIEN LOUÉ.	 LE DÉFICIT GÉNÉRÉ PAR CE TYPE DE CHARGES EST NON DÉDUCTIBLE DU REVENU GLOBAL MAIS UNIQUEMENT DES AUTRES REVENUS DE LOCATION.
CHARGES DE TRAVAUX	TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET DE REMETTRE EN ÉTAT LE BIEN OU D'APPORTER UN ÉQUIPEMENT DE CONFORT SUPPLÉMENTAIRE.	 LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'AGRANDISSEMENT NE SONT PAS DÉDUCTIBLES.
CHARGES D'EXPLOITATION DU BIEN	FRAIS DE GESTION VERSÉS AUX AGENCES IMMOBILIÈRES, FRAIS DE SYNDIC, PRIMES D'ASSURANCE HABITATION PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT, TAXE FONCIÈRE, CHARGES DE COPROPRIÉTÉ.	



RÉGIME MICRO-FONCIER	RÉGIME RÉEL
Loyers inférieurs à 15 000 € /an	Loyers inférieurs à 15 000 € /an (option possible) Loyers supérieurs à 15 000 € /an (obligatoire)
=	=
Abattement forfaitaire de 30 % PAS de déficit foncier	Déduction des dépenses réelles Déficit foncier éventuel (dépenses > loyers)

Le déficit foncier (résultat négatif) peut s'imputer sur vos **autres revenus fonciers** (= loyers d'autres biens loués vides) **sans limitation** et/ou sur votre **revenu global jusqu'à 10 700 €**. Le déficit foncier éventuellement non imputé, peut être reporté pendant 10 ans sur vos revenus fonciers futurs.

Le mécanisme du déficit foncier n'est pas conditionné à un engagement de location, **vous pouvez revendre votre logement à tout moment**. Toutefois, cela peut avoir des conséquences sur le déficit foncier imputé peu avant la cession.

CALCUL DE LA PLUS-VALUE	TAXATION DE LA PLUS-VALUE	REMISE EN CAUSE DU DÉFICIT FONCIER IMPUTÉ
Différence entre le prix d'achat (les travaux déjà déduits pour le calcul de l'impôt sur le revenu ne peuvent pas majorer le prix d'acquisition) et le prix de revente du bien. Un abattement pour durée de détention est appliqué à la plus-value obtenue.	La plus-value est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %). Exonération d'impôt après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.	Si vous vendez dans les 3 ans de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global alors l'administration fiscale recalcule votre impôt sans la déduction du déficit foncier.

ATTENTION : AUCUNE REMISE EN CAUSE DU DÉFICIT FONCIER IMPUTÉ SUR VOS AUTRES REVENUS FONCIERS OU MIS EN RÉSERVE POUR SERVIR SUR LES REVENUS FONCIERS DES 10 ANNÉES À VENIR.



POINTS DE VIGILANCE



Si vous pensez acheter un bien immobilier pour faire du déficit foncier, la **localisation** est le critère primordial d'un investissement immobilier. Vous devez vous renseigner sur les transports, les commerces, les écoles à proximité. Il faut vous assurer que le **marché locatif** est suffisamment porteur pour vous permettre de trouver un locataire de qualité.

Si vous envisagez cet achat à **crédit**, il faudra contacter votre banque pour vérifier le montant que vous pourrez emprunter. Même si vous disposez d'une épargne suffisante pour acheter sans crédit, **l'emprunt** peut être intéressant ; les charges financières sont déductibles des loyers et l'assurance-emprunteur protège votre famille si vous décédez.

Les économies d'impôt générées par le mécanisme du déficit foncier ne rentrent pas dans le **plafonnement global des niches fiscales**.

COMBIEN ÇA COÛTE ?



Vous payez éventuellement une **commission à l'intermédiaire** qui vous a mis en relation avec le vendeur, dont le montant est compris dans le prix d'achat du logement.

Vous acquittez également des **frais de notaire** (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 7 à 8 % du prix d'achat.

Pour la **gestion du bien**, vous pouvez conclure un contrat avec une agence qui se chargera de publier une annonce, étudier les dossiers des locataires, faire l'état des lieux d'entrée, appeler le loyer chaque mois, etc. Le cout est de l'ordre de 8 à 12 % du loyer encaissé.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
<p>Economie fiscale non plafonnée</p> <p>L'économie fiscale porte sur l'impôt sur le revenu ET sur les prélèvements sociaux.</p> <p>Perception de revenus complémentaires peu fiscalisés</p> <p>Eventuelle plus-value à terme grâce aux travaux effectués</p>	<p>Suivi du chantier, recherche de locataires.</p> <p>Décalage de trésorerie pendant la réalisation des travaux (pas de revenus immédiats)</p>



MISE EN PLACE

Vous pouvez faire l'achat et les travaux par vous-même ou choisir un **produit "clé en main"** pour lequel vous achetez un logement vétuste et le promoteur s'engage à faire les travaux de remise en l'état. Dans ce cas, le prix d'achat comprend alors le foncier (le logement) et les travaux. Il faudra être attentif au calendrier des travaux et aux matériaux utilisés pour éviter les mauvaises surprises.

EXEMPLE

Edouard perçoit 20 000 € de revenus fonciers par an, provenant d'un immeuble reçu par succession et qu'il détient en indivision avec ses frères et sœurs. Les revenus fonciers sont fortement imposés du fait des faibles charges déductibles (4 000 € par an) et de son taux d'imposition à l'impôt sur le revenu (41 %). Il paie 9 310 € de fiscalité (16 000 € x 41 % x 17,2 %) à cause de ses revenus locatifs. La vente de l'immeuble n'est pas à l'ordre du jour.

Edouard veut réduire son imposition, il dispose d'un capital à investir de 300 000 €.

	N	N+1	N+2 À 7	N+8	N+9
Travaux payés Déficit foncier reportable	200 000 €	169 300 €	(...)	29 300 €	9 300 €
Revenus fonciers préexistants	+20 000 €	+20 000 €	+20 000 €	+20 000 €	+20 000 €
<i>Imputation du déficit sur les revenus fonciers</i>	-20 000 €	-20 000 €	-20 000 €	-20 000 €	-9 300 €
Revenus fonciers imposables	0 €	0 €	0 €	0 €	+10 700 €
<i>Imputation du déficit sur revenu global</i>	10 700 €	<i>aucune</i>	<i>aucune</i>	<i>aucune</i>	<i>aucune</i>

Les revenus fonciers sont neutralisés pendant 8 ans. **Le gain fiscal total est de 114 560 €**

([10 700 € x 41 % = 4 387 €] + [189 300 x 41 % x 17,2 % = 110 173 €]).

Après 8 ans, les revenus fonciers (de l'immeuble familial et de ce nouveau logement) seront à nouveau taxés.



STREETFINANCES
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion
35 rue de chantiers
78000 Versailles - France
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52
contact@streetfinances.com