

DÉFICIT FONCIER

Biens concernés

Tout bien immobilier ancien à usage locatif.

Investisseurs concernés

Propriétaires bailleurs souhaitant réduire leur impôt.

Principe

L'investisseur acquiert un bien immobilier à rénover **pour lequel il engage des travaux**, dont le coût viendra en déduction des revenus fonciers qu'il perçoit par ailleurs.

Atouts du dispositif

L'avantage fiscal ne résulte pas d'un dispositif de « niche fiscale » spécifique avec ses conditions et restrictions, mais d'un simple droit commun aux revenus fonciers : il est donc facile à appliquer.

LES AVANTAGES FISCAUX

Description

En contrepartie des travaux d'entretien qu'il entreprend sur certains immeubles, l'investisseur **peut diminuer tout ou partie de l'impôt** et des prélèvements sociaux **sur l'ensemble de ses revenus fonciers**, voire créer un déficit foncier déductible de son revenu global, dans certaines limites, et reportable.

Limites et plafond

Le déficit foncier est déductible du revenu global **dans la limite de 10 700 euros par an**. La part du déficit supérieure à 10 700 euros, ainsi que les intérêts d'emprunt, ne sont imputables que sur les seuls revenus fonciers, et ce pendant 10 ans.

Durée

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers **sans limitation dans le temps**. Le report des déficits fonciers inutilisés sur le revenu global, est autorisé **pendant 10 ans maximum**.

Avantages du déficit foncier

Le déficit foncier présente un avantage fiscal de déduction sur les revenus, il se situe donc en dehors du plafonnement global des niches fiscales. Il permet ainsi aux investisseurs d'utiliser le plafond global pour profiter d'autres avantages fiscaux tels que les aides à domicile ou les FIP.

Le déficit foncier est un excellent moyen de défiscaliser pour les personnes ayant des revenus fonciers importants tout en étant une source de revalorisation patrimoniale par la rénovation de son bien immobilier.

Conditions

Le bien doit être loué non meublé pour une **durée minimale de 3 ans**.

L'investisseur doit être soumis au régime réel d'imposition.

Plafonnement global

Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

PRODUITS

Biens généralement anciens pouvant offrir, après une rénovation rapide, charme, cachet et rentabilité locative.