✓ Déficit Foncier

Le déficit foncier est intéressant pour les investisseurs disposant de revenus fonciers et désirant obtenir des réductions d'impôts lors de la rénovation de leurs biens immobiliers locatifs ou lors d'investissements dans de l'ancien avec travaux.

Le principal avantage de ce dispositif est la possibilité de déduire de ses revenus fonciers l'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (dont les travaux) et de les imputer sur son revenu global à hauteur de 10 700 € par an maximum, le solde étant reportable sur le revenu global des 6 années suivantes.

Les propriétaires qui mettent un logement en location peuvent déduire de leur revenu global un déficit foncier dans la limite de 10 700 € par an et par foyer fiscal. Si le montant du déficit foncier généré dépasse cette limite, le résidu est imputable sur les revenus des 6 années suivantes.

Ce dispositif intéresse les personnes qui désirent réhabiliter des logements dans le but de les louer et qui ne peuvent bénéficier des dispositifs suivants : de Robien ancien, loi Malraux ou monuments historiques. On peut ainsi déduire des revenus fonciers les travaux d'entretien et de rénovation/amélioration.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle au cours de laquelle ont été imputés les déficits fonciers sur les revenus globaux. Le plafond de 10 700 euros s'entend à l'exception des intérêts d'emprunt. Ces derniers ne sont imputables que sur revenus fonciers, et ce pendant 10 ans. Le surplus eventuel de déficit foncier au-delà de la limite de 10 700 € par an peut être déduit des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si le revenu de l'investisseur est insuffisant pour absorber le déficit foncier, l'excédent est reportable sur le revenu global des 6 années suivantes. ■