VALANTE

FICHE PRATIQUE · FISCALITÉ

DISPOSITIF

DÉFICIT FONCIER

Rénover votre patrimoine, réduire vos impôts

Location nue · Déduction des charges au régime réel



Définition

Le déficit foncier apparaît lorsque les charges déductibles dépassent les loyers d'une **location nue au régime réel**. Le résultat est apprécié sur l'ensemble des revenus fonciers du foyer : les travaux d'un bien peuvent donc réduire les loyers imposables d'autres biens loués nus.
Ce mécanisme est hors plafonnement global des niches fiscales.

Vos avantages fiscaux

Vous avez déjà des revenus locatifs ?
Les charges qui effacent un revenu foncier positif réduisent l'impôt sur le revenu **et les prélèvements sociaux de 17,2 %**.
• TMI de 41 % : **58,2 %** d'impositions immédiates évitées sur la base effacée.
• TMI de 45 % : **62,2 %**.
Ces taux supposent une TMI constante, avant l'incidence de la CSG déductible.

Une fois les revenus fonciers ramenés à zéro, le déficit hors intérêts peut réduire le **revenu global jusqu'à 10 700 € par an**. Cette fraction économise de l'IR, sans économie supplémentaire de 17,2 %.

Comment ça fonctionne ?

1. Déduire les intérêts d'emprunt des recettes foncières. Leur éventuel excédent se reporte uniquement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2. Déduire les autres charges : entretien, réparation, amélioration et frais admis.

3. Répartir le déficit : la part hors intérêts s'impute sur le revenu global dans la limite applicable. L'excédent se reporte sur les revenus fonciers des **dix années suivantes**.

Les dépenses doivent être effectivement supportées et justifiées. Les travaux s'apprécient selon leur nature réelle, pas seulement leur intitulé.

Le régime réel & les conditions

• Le réel est obligatoire au-delà de **15 000 € de recettes foncières brutes annuelles**, et accessible sur option en dessous, sauf exclusions du micro-foncier.
• L'option engage pour **trois ans**.
• La location meublée relève des BIC : son déficit ne constitue pas un déficit foncier.
• Après imputation sur le revenu global, louer jusqu'au **31 décembre de la troisième année suivante** ; il n'est pas exigé d'avoir trois années de résultats positifs.
• Vérifier les règles de cumul propres à tout autre dispositif fiscal utilisé.

Les charges déductibles

Financement : intérêts et frais accessoires d'emprunt admis, dont l'assurance du prêt ; jamais le capital remboursé.

Exploitation : frais de gestion, assurances, taxe foncière hors taxes récupérables, charges de copropriété déductibles avec régularisation.

Travaux : entretien, réparation et amélioration des locaux d'habitation.
Construction, reconstruction et agrandissement : non déductibles.

Rénovation énergétique

Le plafond d'imputation sur le revenu global peut atteindre **21 400 €**, sous conditions : passage d'une classe **E, F ou G à A, B, C ou D**, devis accepté à compter du 5 novembre 2022 et dépenses éligibles payées du 1er janvier 2023 au **31 décembre 2027**. Le relèvement dépend du montant des dépenses énergétiques admises ; il n'est pas automatique.

Exemple : 20 000 € de revenus fonciers, 30 000 € de travaux

Résultat foncier avant travaux déjà net des autres charges et intérêts : **20 000 €**. Les **30 000 €** de travaux déductibles payés la même année effacent ces revenus et créent **10 000 €** de déficit imputable sur le revenu global.
À TMI constante de **41 %** : (20 000 × 58,2 %) + (10 000 × 41 %) = **15 740 €** d'impositions immédiates évitées.
À TMI constante de **45 %** : (20 000 × 62,2 %) + (10 000 × 45 %) = **16 940 €**.
Calcul avant incidence de la CSG déductible de 6,8 % : la baisse des prélèvements réduit aussi cette déduction ultérieure. Le gain net final peut donc être inférieur. Les 17,2 % comprennent CSG, CRDS et prélèvement de solidarité.

VALANTE vous accompagne : étudions vos revenus locatifs, les travaux éligibles et le calendrier adapté à votre situation.

Illustration de rénovation non contractuelle.