

Déficit foncier

↳ Un déficit foncier c'est quoi ?

Un déficit foncier est constaté lorsque **les charges de propriété supportées** par le propriétaire d'un bien mis en location et déductibles sont **supérieures** aux **loyers qu'il perçoit**.

En matière de calcul, il faut soustraire du revenu brut foncier les charges déductibles. Si le revenu net foncier déterminé est **négatif**, il y a un **déficit foncier**.

Les charges déductibles du revenu brut foncier sont les suivantes :

- **Frais réellement décaissés** (frais de procédure, assurance propriétaire etc...)
- **Frais de rémunérations des concierges et frais réels de gérance**
- **Primes d'assurance pour risques de loyers impayés**
- **Paiement effectués sur travaux** de réparation, d'amélioration et d'entretien
- **Taxe foncière et taxes annexes**
- **Intérêts des emprunts**
- **Provisions pour charges** (uniquement pour les copropriétaires bailleurs)

Il existe **2 principales obligations** en matière de déficit foncier :

- Le propriétaire doit être imposé suivant **le régime réel** (régime par défaut si les loyers versés sont supérieurs à 15 000 €).
- Si un déficit foncier est déduit du revenu, le propriétaire doit continuer de mettre le bien en **location** de manière effective et continue pendant **au moins 3 ans**.

↳ Pour qui ?

Les règles du déficit foncier s'appliquent en matière **d'immeubles détenus en direct par le propriétaire** ou par une **société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés**, comme une SCPI déficit foncier.

↳ Quelles sont les règles d'imputation en matière de déficit foncier ?

Lorsqu'un déficit foncier est déterminé, celui-ci est **automatiquement déduit des revenus**.

Il peut être imputé soit **sur le revenu foncier**, soit **sur le revenu global** selon qu'il soit dû aux **intérêts d'emprunt** ou aux **charges non financières**.

	Type d'imputation
Déficit dû aux charges financières liées aux intérêts d'emprunts	Sur le revenu foncier pendant les 10 années suivantes
Déficit dû aux charges non financières liées à l'exploitation et aux travaux	Sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (ou de 15 300 € pour ceux qui ont investi sous le dispositif Périssol)

Si le déficit **dépasse la limite de 10 700 €**, l'éventuel surplus est **reportable sur les revenus fonciers suivants**.

Comme les autres revenus du patrimoine, les revenus fonciers supportent l'impôt sur le revenu au barème progressif, ainsi que les prélèvements sociaux au taux global de 17.2 %.

Remarque : Ce dispositif n'est **pas soumis au plafonnement global** des niches fiscales de 10 000 € par an.

↳ Pour quel objectif ?

Le principal objectif est le suivant :

- **Diminuer l'assiette d'imposition** grâce à la déduction des charges et travaux de rénovation effectués sur le bien immobilier.

↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
- Possibilité de faire baissier le montant de son impôt sur le revenu grâce aux règles d'imputation du déficit foncier	- Obligation de louer le logement pendant les 3 années qui suivent celle de la déduction
- Surplus de déficit foncier reportable sur les années suivantes	- Règles du déficit foncier applicables qu'en cas d'imposition au régime réel
- Non soumis au plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an	- Imputation du déficit foncier sans effet sur les prélèvements sociaux

Clause de non responsabilité :

* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.