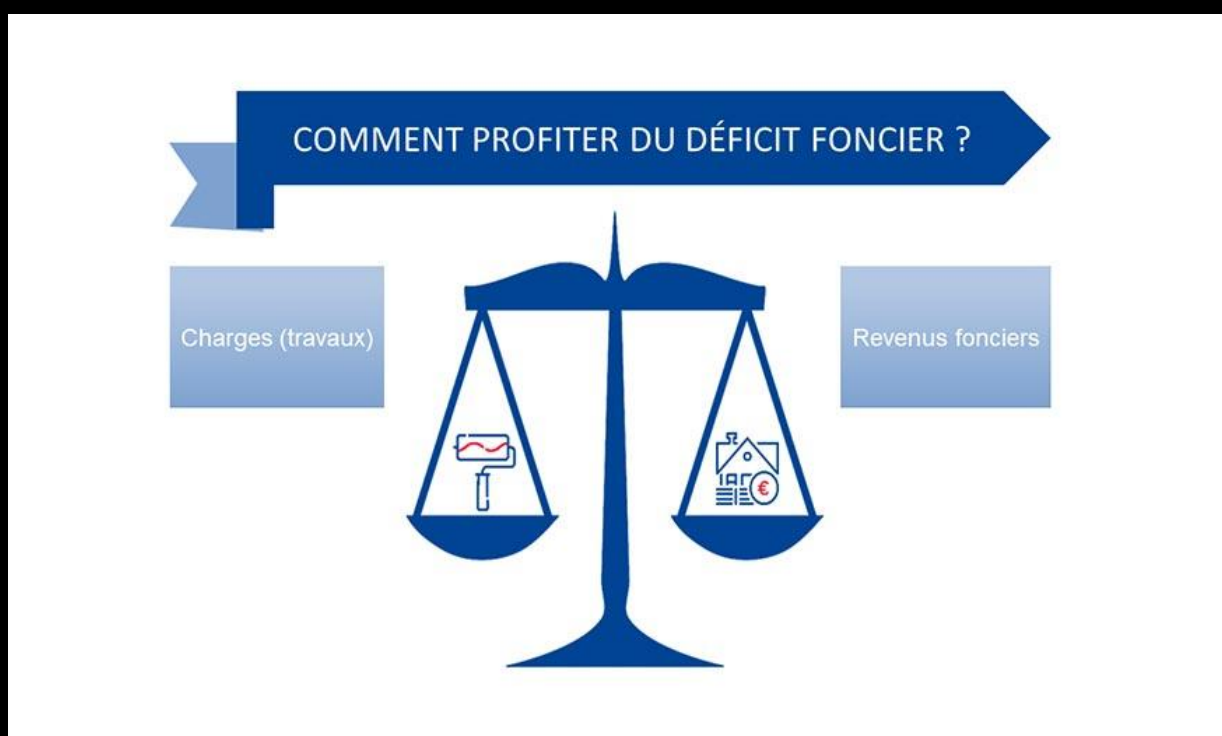


L'essentiel du déficit foncier

Le déficit foncier est un principe régulièrement utilisé par certains investisseurs afin de maximiser la rentabilité de leur investissement immobilier. Son utilisation est très efficace, mais encore faut-il savoir ce que c'est et comment et pourquoi l'utiliser. C'est un outil très efficace pour réduire considérablement votre imposition si l'opération est bien menée.



QU'EST-CE QUE LE DEFICIT FONCIER ?

Si vous êtes propriétaire d'un logement que vous proposez à la location nue (non meublé) et si vous avez opté ou si vous relevez du régime d'imposition au réel, vous pouvez déduire vos charges de vos revenus fonciers.

Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère ce qu'on appelle, un déficit foncier.

Ce déficit foncier, c'est-à-dire la part de charges supérieure à vos revenus locatifs, peut alors être déduit de votre revenu global (salaires ou pensions retraite par exemple) et vous permettre de diminuer le montant de votre impôt sur le revenu.

Le propriétaire doit être un contribuable français qui réalise son investissement seul ou via une SCI (Société Civile Immobilière) à l'IR. Tout le monde ou presque peut donc bénéficier du mécanisme de déficit foncier, bien qu'il soit encore méconnu d'une partie des investisseurs. Il n'existe qu'une seule condition pour l'activer. Le propriétaire doit être assujetti au régime réel d'imposition.

Le **régime réel** est automatique si les loyers annuels perçus excèdent **15 000 euros**. Si ce n'est pas le cas, le propriétaire est soumis au **régime du micro-foncier** qui offre un **abattement forfaitaire de 30%** sur les revenus locatifs. Le bailleur qui loue un bien immobilier peut choisir le régime réel sur simple demande auprès de l'administration fiscale.

DIFFERENCES ENTRE REGIME MICRO-FONCIER ET REGIME REEL

Le régime du **micro-foncier** vous donne droit à un **abattement de 30%** sur l'ensemble de vos revenus fonciers. Cet abattement est censé couvrir vos charges. Si vous avez moins de charges que le montant correspondant aux 30%, vous devriez opter pour ce régime puisque vous seriez gagnant par rapport à vos frais réels.

Par exemple, vous obtenez des revenus locatifs de 1000€ pour l'année écoulée. Cette même année vous avez eu des dépenses réelles de 100€. Vous n'avez donc que 10% de frais réels et l'abattement de 30% est donc plus avantageux.

Avec le **régime réel**, que vous aurez d'office si vos revenus locatifs dépassent 15 000€, vous avez la possibilité de **déduire une grande partie de vos charges** (Les mensualités de crédit ne sont pas comprises, mais les intérêts d'emprunt le sont). Par contre en choisissant cette option, vous vous engagez à rester au régime réel pendant les 3 prochaines années. Autrement dit si vos charges déductibles deviennent inférieur à 30% de vos revenus locatifs vous serez perdant sur les années suivantes.

Attention : si vous optez pour le régime réel, cette option sera irrévocable pendant 3 ans.

PLAFONNEMENT DU DEFICIT FONCIER

Chaque année, vous pouvez déduire de vos revenus jusqu'à 10 700 € de déficit foncier (ou 15 300 € dans certains cas particuliers).

Toutefois, l'excédent de déficit foncier peut ensuite être reporté et déduit :

- durant 6 ans de l'ensemble de vos revenus (revenu global)
- durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers.

Le revenu foncier est la somme des loyers que vous percevez et le revenu global est la somme de tous vos revenus (salaire, dividendes, loyers, etc.).

POURQUOI UTILISER LE DEFICIT FONCIER ?

Lors de votre déclaration annuelle d'impôts, vos revenus d'activité sont imposés séparément de vos revenus locatifs. Le principe du déficit foncier vous permet de reporter le montant de vos charges qui dépasse vos revenus locatifs sur vos revenus globaux et ainsi de faire baisser votre assiette globale d'imposition.

Cette possibilité existe et il serait dommage de ne pas en profiter pour réduire le montant de ses impôts, d'autant que si vos charges sont supérieures à vos revenus vous devrez quand même payer des impôts sur vos revenus locatifs en choisissant le régime du micro foncier et son abattement forfaitaire de 30% sur les revenus.

LES CHARGES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE DEFICIT FONCIER

En tant que bailleur d'un bien immobilier loué nu (c'est à dire sans meubles), vous pouvez déduire de vos revenus fonciers les charges suivantes :

- les frais de gestion et d'administration du bien (comme la rémunération d'un concierge ou les frais d'une agence immobilière ou d'un syndic de copropriété par exemple)
- les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire comme la taxe foncière
- les dépenses de réparation et d'entretien, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou pour faciliter sa mise ou remise en location
- les provisions pour charge dans le cadre d'une copropriété
- les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ
- l'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire
- les primes d'assurance
- les intérêts et frais d'emprunt (de tous vos biens immobiliers à vocation locative)
- Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent en revanche pas être déduits de votre revenu foncier.

Il existe une niche fiscale qui vous permet de déduire l'ensemble de vos charges et d'amortir dans le temps le prix de votre bien immobilier donc plus ou moins de rajouter votre mensualité dans vos charges déductibles. Cette niche c'est le **statut LMNP** pour Loueur en Meublé **Non Professionnel**. Bien utilisé, ce statut particulier vous permet de ne pas payer d'impôts sur vos revenus locatifs pendant plusieurs années.

COMMENT L'UTILISER ?

Nous allons maintenant voir 2 exemples pour mieux comprendre le principe du déficit foncier et l'impact qu'il peut avoir sur votre imposition. Un avec le régime du micro foncier qui ne permet pas de générer un déficit reportable et un au régime réel qui donne droit à un déficit foncier reportable sur le revenu global si le montant des charges est supérieur aux revenus locatifs perçus.

Données	Régime micro foncier	Régime Réel
Revenus Locatifs	10 000,00 €	10 000,00 €
Abattements	30%	0
Montant abattement	3 000,00 €	- €
Charges déductibles	- €	15 000,00 €
Montant assiette taxable	7 000,00 €	- 5 000,00 €
Montant de l'impôt (30%)	2 100,00 €	- €
Déficit foncier reportable sur revenu global	- €	5 000,00 €

Dans cet exemple on peut voir que le régime du micro foncier vous permet de n'être imposé que sur un montant de 7 000€ au lieu des 10 000€ réellement perçus.

Avec le régime réel, si vous avez opté pour celui-ci, vous pourriez déduire 5 000€ de votre revenus global puisque vous avez un montant de 5 000€ de charges qui dépasse le montant de vos revenus fonciers.

Attention : Les intérêts d'emprunt ne sont déductibles que des revenus fonciers !