

DEFICIT 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.

AVANTAGE FISCAL

Votre Projet

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 Plafonds

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

Modalités spécifiques à 2018 et 2019

Pour l'imposition des revenus de 2018, les dépenses de travaux de 2018 n'auront pas d'effet à concurrence des bénéfices fonciers du contribuable, majorées de 10 700 euros. Au-delà, elles seront reportables sur les bénéfices fonciers des 10 années ultérieures. Pour l'imposition des revenus de 2019, les dépenses de travaux retenues seront de façon exceptionnelle : 50% des dépenses de 2018 majoré de 50% des dépenses de 2019.

Durée

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

Conditions

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

Plafonnement Global

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

PRODUITS

Types d'Immeubles

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

Atout 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 communs aux revenus fonciers : il est donc facile à appliquer.