



ACTUALITÉS ET CONSEILS IMMOBILIERS

LE DÉFICIT FONCIER EN 5 POINTS

1. CONCEPT DE BASE :

Le déficit foncier se produit lorsqu'il y a un déséquilibre entre les charges déductibles associées à un investissement locatif et les recettes générées par la location d'un bien immobilier. En d'autres termes, si les dépenses liées à la propriété dépassent les revenus de la location, un déficit foncier est créé.

2. IMPACT SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU :

Ce déficit foncier peut être déduit du revenu global du contribuable. Les charges excédentaires sont soustraites des autres sources de revenus du contribuable, tels que les salaires ou les pensions de retraite. Cela a pour effet de réduire le montant total de l'impôt sur le revenu que le contribuable doit payer.

3. MONTANT DÉDUCTIBLE ET PLAFONNEMENT :

Le montant déductible du déficit foncier peut atteindre jusqu'à 10 700 € par an. L'avantage supplémentaire est que le déficit foncier n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales, qui est généralement fixé à 10 000 € par an. Ainsi, le contribuable peut cumuler le déficit foncier avec d'autres dispositifs fiscaux, tels que la loi Pinel.

4. REPORT SUR LES ANNÉES SUIVANTES :

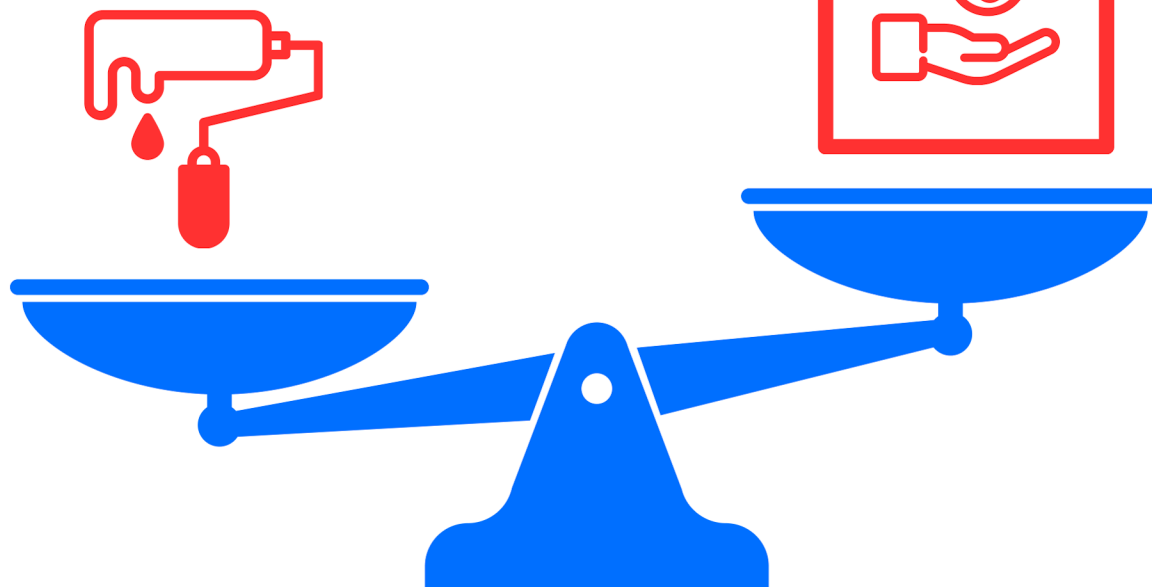
Si le déficit foncier excède le montant déductible en une seule année, l'excédent peut être reporté sur les années suivantes. Cela se fait sur une période de 6 ans pour tous les revenus (hors intérêts d'emprunt) et sur 10 ans pour les revenus fonciers. Cela permet une optimisation fiscale sur le long terme.

5. DOUBLEMENT DU PLAFOND POUR LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES :

Une incitation supplémentaire a été introduite par le gouvernement pour encourager les rénovations énergétiques. À partir du 1er janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2025, le plafond du déficit foncier est doublé, passant de 10 700 € à 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique éligibles. Cela offre une opportunité accrue pour les propriétaires engagés dans des projets de rénovation.

REVENUS FONCIERS

TRAVAUX



DÉFICIT FONCIER



Imputation jusqu'à
10 700 € sur le
revenus global



Au-delà de 10 700 €
excédent
déductible des
prochains Revenus
Fonciers sur 10 ans