

DEFICIT FONCIER

PROFIL DES INVESTISSEURS

Tout contribuable déclarant au moins 8 000 € de revenus fonciers par an :

- Personnes physiques
- Associés de SCI

LOGEMENTS CONCERNES

Immeubles anciens, avec importants travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration

AVANTAGE FISCAL

L'investisseur a la possibilité d'imputer l'ensemble des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sur ses revenus fonciers existants. Si le montant des travaux est supérieur aux revenus fonciers existants, le solde :

- S'impute sur le revenu global jusqu'à 10 700 € par an
- Se reporte sur de futurs revenus fonciers pendant 10 ans

Imputation des intérêts d'emprunt et des frais liés à l'emprunt sur les revenus fonciers

L'investisseur annule ses revenus fonciers, donc économise l'impôt et les prélèvements sociaux

Exemple d'un couple, tranche marginale d'imposition de 41%, revenus fonciers existants 10 000 €, montant de l'investissement : 180 000 €, dont 120 000 € de travaux répartis sur 2 ans :

Année	Travaux payés	Déduction sur revenus fonciers	Déduction sur revenu global	Economie d'impôt sur le revenu	Gain social (15,5%)
1	60 000 €	10 000 €	10 700 €	8 487 €	1 550 €
2	60 000 €	10 000 €	10 700 €	8 487 €	1 550 €
3		10 000 €		4 100 €	1 550 €
4		10 000 €		4 100 €	1 550 €
5		10 000 €		4 100 €	1 550 €
6		10 000 €		4 100 €	1 550 €
7		10 000 €		4 100 €	1 550 €
8		10 000 €		4 100 €	1 550 €
9		10 000 €		4 100 €	1 550 €
10		8 600 €		4 100 €	1 550 €
TOTAL*				49 774 €	15 500 €

*gain fiscal et social de 65 274 €, soit 36% du montant de l'investissement

La loi de finance rectificative pour 2022 porte le déficit déductible du revenu global de 10 700 € à **21 400 €** pour la rénovation des « passoires thermiques » (logements dont le DPE est en classe E, F et G). Les travaux doivent permettre au logement d'obtenir la classe A à D)

Les avantages fiscaux du déficit fonciers sont **hors plafonnement des niches fiscales**

OBLIGATIONS A RESPECTER

L'investisseur doit conserver le bien au moins 3 ans après l'imputation du dernier déficit

OBJECTIFS ATTEINTS

- Complément de revenu à la retraite
- Constitution d'un patrimoine pierre
- Protection de la famille
- Réduction d'impôt, et gain des prélèvements sociaux

DEMANDE DE SIMULATION

Nom, prénom*	
Téléphone*	
E mail*	
Ville*	
Nombre de parts fiscales*	
Revenus imposables*	
Revenus fonciers*	
Montant de l'impôt sur le revenu*	
Capacité d'épargne mensuelle*	
Age*	

* *champs obligatoires*