



ACTAILOR PATRIMOINE, CABINET LEANDRI, 2 rue Prosper Mérimée, 20 000 AJACCIO, Tel. : 04.95.27.36.05, Port. : 06.26.72.31.81, Mail : caroline.leandri@actailor-patrimoine.fr

# Investir en immobilier dans des opérations de déficit foncier

Conseiller en gestion de patrimoine, Caroline Leandri vous apporte chaque mois ses conseils

## COMMENT FONCTIONNE LE DÉFICIT FONCIER ?

Vous pouvez utiliser un logement que vous avez déjà dans votre patrimoine ou acquérir un bien immobilier. Dans les deux cas, il faut que des travaux de rénovation soient nécessaires. Une fois les travaux terminés, vous devez mettre le logement en location. Celui-ci doit être vide, sans meubles, vous concluez un bail d'habitation nue avec le locataire. Les charges ne sont pas plafonnées mais les dépenses doivent être réelles et justifiées. Elles peuvent être déduites alors même que le logement n'est pas encore loué. Pour pouvoir constater un déficit foncier, vous devez opter pour le régime réel. Les loyers provenant de locations vides sont à intégrer dans la catégorie des revenus fonciers de votre déclaration de revenus. En face des loyers, vous pourrez inscrire les charges déductibles. Si les dépenses liées à la mise en location de votre bien sont supérieures aux loyers que vous recevez, vous constatez un résultat négatif appelé déficit foncier. Ce résultat négatif vient s'imputer sur vos autres revenus fonciers (c'est-à-dire les loyers d'autres biens loués vides) sans limitation et/ou sur votre revenu global jusqu'à 10 700 euros. Le déficit foncier éventuellement non imputé, peut être reporté pendant 10 ans sur vos revenus fonciers futurs.



Lorsque vous louez un bien immobilier vide, le mécanisme du déficit foncier peut vous permettre de réduire le montant de vos impôts. Calcul, charges déductibles, plafond, report des déficits... Voici les informations clés à retenir pour mieux comprendre le déficit foncier.

## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER LOCATIF NU

L'investissement immobilier locatif est destiné aux particuliers souhaitant développer et diversifier leur patrimoine et recherchant des revenus réguliers immédiats ou différés dans le temps. Vous avez la possibilité de détenir le bien immobilier en direct (en nom propre), c'est-à-dire sans structure intermédiaire, ou par le biais d'une SCI, autrement dit vous êtes associé de la société qui se porte acquéreur du bien immobilier. La Société Civile Immobilière (SCI) est souvent utilisée dans le cadre d'investissements immobiliers locatifs familiaux car elle permet de détenir le bien à plusieurs sans les soucis de l'indivision. Elle permet également d'optimiser la transmission du patrimoine aux enfants tout en conservant le contrôle. Le bien immobilier

est acquis dans le neuf ou dans l'ancien. Vous mettez en location vide votre bien immobilier.

Les revenus de logements loués non meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées.

À ce titre, vous pouvez choisir entre deux méthodes de calcul :

- Le régime micro foncier si vos loyers sont inférieurs à 15 000 euros par an : vous bénéficiez alors d'un abattement forfaitaire de 30 %.
- Le régime réel foncier sur option ou obligatoirement dès que les loyers sont supérieurs à 15 000 euros par an : dans ce cas, vous procédez à la déduction des charges réelles.

## QUELLES SONT LES CHARGES DÉDUCTIBLES ?

**Charges financières :** Il s'agit des intérêts et frais accessoires (assurance décès invalidité, assurance chômage, frais de dossier) des crédits contractés pour financer l'acquisition ou les travaux du bien loué. Attention, le déficit généré par ce type de charges est non déductible du revenu global mais uniquement des autres revenus de location.

**Charges de travaux :** Nous retrouvons dans cette catégorie les travaux qui ont pour objet de remettre en état le bien ou d'apporter un équipement de confort supplémentaire. Notons que les travaux de construction et d'agrandissement ne sont pas déductibles.

**Charges d'exploitation du bien :** Enfin sont déductibles les frais de gestion versés aux agences immobilières, frais de syndic, primes d'assurance habitation propriétaire non occupant, taxe foncière, charges de copropriété.

## DÉFICIT FONCIER : QUELS TRAVAUX PERMETTENT DE DÉDUIRE JUSQU'À 21 400 € DE DÉFICIT FONCIER SUR LE REVENU GLOBAL ?

En principe, le déficit foncier peut être imputé sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. Pour accélérer la rénovation énergétique des logements, ce plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est doublé temporairement jusqu'en 2025, pour les propriétaires bailleurs réalisant certains travaux de rénovation énergétique. Ainsi, il est possible de déduire jusqu'à 21 400 euros par an de déficit foncier sur le revenu global. Le décret du 21 avril 2023 vient de préciser la nature des travaux donnant droit à cet avantage fiscal. Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes : les travaux doivent être payés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025 (devis et factures pourront être demandés par l'administration fiscale). À noter, les devis ne doivent pas être antérieurs au 5 novembre 2022. Le logement doit sortir d'une classe de performance énergétique E, F ou G pour atteindre une classe comprise entre A et D (le contribuable devra produire deux DPE, un premier réalisé avant les travaux, un second réalisé après les travaux, afin de justifier le changement de classe). Les travaux éligibles sont : travaux d'isolation thermique des toitures ; travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ; travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ; travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ; travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ; travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ; travaux d'isolation des planchers bas. Sont exclus, les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique.

## « J'AI EU UN DÉFICIT FONCIER, QUAND PUIS-JE VENDRE MON BIEN ? »

Il s'agit d'une question fréquemment posée par nos clients. Notons tout d'abord que le mécanisme du déficit foncier n'est pas conditionné à un engagement de location, vous pouvez par principe revendre votre logement à tout moment. Toutefois, cela peut avoir des conséquences sur le déficit foncier imputé peu avant la cession. Lorsque les travaux sont supérieurs aux revenus fonciers de la même année, ces travaux génèrent un déficit foncier déductible du revenu global de l'année dans une certaine limite. Cette déduction du

revenu global est conditionnée au maintien du bien en location nue pendant 3 ans (et plus précisément jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> année suivant celle au titre de laquelle les travaux ont été déduits). Ainsi, en cas de vente dans les 3 ans, la déduction du revenu global est remise en cause : le contribuable doit payer l'impôt sur le « rehaussement » du revenu global ainsi que des intérêts de retard. Cependant, les travaux « retirés » du revenu global ne sont pas perdus, ils peuvent être déduits des revenus fonciers des 10 années

suivant la réalisation des travaux. Soyez également vigilant à la taxation de la plus-value immobilière. La plus-value est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux à 17,2 % (sauf cas d'exonération, notamment exonération d'impôt après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans). Dans la base de calcul de la plus-value, il est important de noter que les travaux déjà déduits pour le calcul de l'impôt sur le revenu ne peuvent pas majorer le prix d'acquisition.