

Dispositif DÉFICIT FONCIER PATRIMONIAL



Déduction fiscale sur les travaux de rénovation

Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

DÉDUCTION DU MONTANT DES TRAVAUX DU REVENU FONCIER ET DU REVENU GLOBAL

Définition

Le mécanisme du déficit foncier permet aux propriétaires bailleurs de déduire une partie de leurs charges de leur revenu imposable global.

Avec le régime du Déficit Foncier Patrimonial, l'État veut encourager les propriétaires à moderniser le parc immobilier. Le dispositif est fortement incitatif pour ceux qui souhaitent réduire leurs impôts d'autant qu'il sera même parfois possible d'effacer complètement sa facture fiscale. Cette fiscalité avantageuse recèle de nombreux avantages et permet aussi à moindres frais de se constituer un patrimoine immobilier.

Les avantages fiscaux considérables que réserve le régime du Déficit Foncier destinent ce mécanisme aux **contribuables les plus imposés**. Il est en effet envisageable par le biais de ce dispositif d'effacer complètement l'impôt foncier, y compris les prélèvements sociaux sur les loyers (17,2 %), mais également l'impôt sur le revenu.

Lorsque les revenus locatifs sont supérieurs aux charges locatives, le bénéfice est appelé Revenu Foncier.

Chaque année, vous pouvez déduire de vos revenus jusqu'à **10 700€ de déficit foncier** (ou 15 300€ pour les immeubles concernés par l'amortissement dit « Périssol »).

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

- **Durant 6 ans de l'ensemble de vos revenus**
- **Durant 10 ans de vos seuls revenus fonciers**

MEMO

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de votre seul revenu foncier.
- Vous ne pouvez donc pas les déduire de votre revenu global.
- Lors du calcul du déficit foncier, vous devez déduire en priorité les intérêts d'emprunt de votre revenu foncier, avant de déduire ensuite les autres charges.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHESE :- Revenus fonciers bruts : 25 000 € - Investissement : 230 000 € dont travaux : 180 000 € payés en 3 ans (N, N+1 et N+2)

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
REVENUS FONCIERS BRUTS	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		
PAIEMENT TRAVAUX	60 000	60 000	60 000					
REVENUS FONCIERS NETS	-35 000	-35 000	-35 000				2 100	
DEDUCTION REVENU GLOBAL	10 700	10 700	10 700					
REPORT DEFICITAIRE CUMULE	24 300	48 600	72 900	47 900	22 900			
ECONOMIE D'IMPOT (IR+PS) -TMI 30%	15 010	15 010	15 010	11 800	11 800	10 809	79 439	35%
ECONOMIE D'IMPOT (IR+PS) -TMI 41%	18 937	18 937	18 937	14 550	14 550	13 328	99 239	43%
ECONOMIE D'IMPOT (IR+PS) -TMI 45%	20 365	20 365	20 365	15 550	15 550	14 244	106 439	46%

**ECONOMIE D'IMPÔT TOTALE JUSQU'À 106 439 €
SOIT 46% DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**