

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Les déficits fonciers

Par principe, l'ensemble des dépenses effectuées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu sont admises en déduction des revenus fonciers et/ou global. Il convient de noter que les déficits fonciers ne rentrent pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF DE DEFISCALISATION

Les revenus fonciers à prendre en compte sont les revenus de toute nature perçus par le propriétaire et notamment :

- Les loyers et fermages ;
- Les revenus accessoires (subventions,...) ;
- Les recettes exceptionnelles.

Les charges déductibles ayant la nature de déficit foncier sont notamment :

- Les dépenses de réparation et d'entretien ;
- Les dépenses d'amélioration uniquement pour les locaux d'habitation ;
- Les intérêts d'emprunt (acquisition et travaux,...).

Les dépenses d'agrandissement et de reconstruction sont exclues.

L'AVANTAGE FISCAL

Le déficit foncier est **imputable sur les revenus fonciers**.

En l'absence de revenus fonciers, le déficit est **imputable sur le revenu global du contribuable à hauteur de 10.700 euros**. Les intérêts d'emprunt sont exclus.

L'excédent de déficit constaté et les déficits liés aux intérêts d'emprunt sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber les 10.700 euros de déficit, l'excédent est alors reportable sur le revenu global du contribuable pendant les six années suivantes.

LES CONDITIONS : OBLIGATION DE MAINTIEN DU BIEN A LA LOCATION

- L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est permise qu'à partir du moment où le bien est destiné à la location, et donc à être productif de revenus. Le bien doit être affecté à la location nue, l'affectation à la location meublée étant assimilée à une rupture de la location.
- **Le maintien de l'affectation du bien à la location jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit l'imputation est nécessaire. Il ne s'agit pas d'une obligation de location.**
- En pratique, pour une imputation sur le revenu global en 2020, le bien devra être maintenu à la location jusqu'en 2023.

A noter

Dans l'hypothèse de revenus fonciers positifs, il sera plus opportun d'imputer les dépenses sur des revenus fonciers positifs soumis à un total de prélèvement de 62,2% plutôt que de générer une économie d'impôt.

Il est également plus intéressant, à priori, d'utiliser les 10.700 euros de droit commun, imputables sur le revenu global, si vous êtes taxés dans la tranche marginale à 41%.

Précision vis-à-vis du prélèvement à la source de l'IR

Avant l'instauration du prélèvement à la source, il était préférable de réaliser son investissement en fin d'année civile afin de limiter le délai entre l'investissement et sa prise en compte fiscale.

Aujourd'hui, afin de bénéficier de l'avantage fiscal rapidement, il est préférable de réaliser un investissement au plus tôt dans l'année. Celui-ci permettra en effet de procéder à une modulation à la baisse de son taux.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Claire Brusseau
Juriste

Camille Ollivier
Juriste

Joanna Lecointre
Juriste