

**EXPERTISE**

## Déficit foncier

Le déficit foncier est un système régi par le régime commun des revenus fonciers. Il s'agit d'investir dans un bien ancien réhabilité et de bénéficier de la déduction fiscale des coûts des travaux dans la limite du déficit foncier autorisé (- 10 700 euros). Vous bénéficiez d'une déduction qui vient réduire votre base imposable et conduit à une réduction d'impôt d'autant plus importante qu'est votre tranche marginale d'imposition.

**DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL**

Il s'agit du régime commun des revenus fonciers.

Les revenus de vos immeubles situés en France ou les droits relatifs à ces immeubles (droits indivis, nue-propriété, usufruit...) ou les droits immobiliers (actions ou parts de sociétés immobilières) et les produits accessoires sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Il s'agit d'opter pour le régime réel, vous déclarez votre résultat foncier bien par bien. La somme de tous ces résultats constitue votre résultat foncier annuel imposable.

**CE QU'IL FAUT COMPRENDRE**

Vous investissez dans un bien qui a été réhabilité par le biais de travaux importants. Ces travaux constituent une charge déductible de vos revenus sur ce bien. Vous constatez donc un déficit foncier dans la mesure où vos charges sont supérieures à vos revenus fonciers. Votre base imposable diminue d'autant. (Jusqu'à 10 700 euros de déficit foncier).

Vous investissez dans un bien qui a été réhabilité par le biais de travaux importants. Ces travaux constituent une charge déductible de vos revenus (loyers) sur ce bien. Pour ce bien, vous constatez un déficit foncier dans la mesure où les charges sont supérieures aux revenus générés. En agrégeant à vos autres revenus fonciers vous pouvez déclarer un déficit catégoriel sur vos revenus fonciers globaux de 10 700 euros au maximum. Ce déficit s'impute sur vos revenus globaux en diminuant d'autant votre base imposable. La part excédant les 10 700 euros est reportable sur vos revenus fonciers pendant 10 ans.

## Un levier très utile

Le levier du déficit foncier est un levier très utile, qui lors d'une nouvelle acquisition immobilière permet :

- D'accroître son patrimoine immobilier en profitant d'un effet levier par le recours au crédit immobilier avec des taux d'intérêts avantageusement bas.
- De profiter d'une économie d'impôt intéressante générée par une déduction s'impactant sur vos revenus fonciers existants.

(SUITE)

## Déficit foncier

### Les avantages du levier fiscal

#### LA RÉDUCTION D'IMPÔTS

La réduction est d'autant plus importante que vos revenus fonciers le sont.

*Exemple : vous déclarez actuellement 15 000 euros de revenus fonciers nets. Votre base imposable va diminuer de 25 700 euros dès la première année et votre économie d'impôts sera égale à 25 700 euros x (votre tranche marginale d'imposition (TMI) + taux de prélèvement sociaux). Soit pour un contribuable avec une TMI à 30 % = 12 130 euros de réduction d'impôts.*

#### L'EFFET DE LEVIER

Vous empruntez à taux historiquement bas pour vous constituer un patrimoine.

#### LES AVANTAGES D'ACQUÉRIR UN BIEN ENTIÈREMENT RÉHABILITÉ

Vous bénéficiez des garanties en matières de construction (garantie biennale, decennale, de parfait achèvement des travaux) ; pas de travaux supplémentaires à prévoir, facilité de location : stationnement, faible consommation d'énergie, agencement, ... : les biens refaits à neufs sont très prisés des locataires.

## Conclusion

Le déficit foncier s'adresse à tout épargnant, fiscalement domicilié en France, souhaitant développer son patrimoine, préparer sa retraite, protéger sa famille ou se constituer des compléments de revenus.

L'investissement en déficit foncier est très avantageux pour les contribuables qui déclarent déjà des revenus fonciers nets positifs. Il sera d'autant plus avantageux que les revenus fonciers existants et la tranche d'imposition sont importants.

Comme dans tout investissement dans l'immobilier, le choix de l'emplacement de votre bien est primordial : pour une location facilitée et pour assurer une meilleure valorisation vénale ou pour la revente.

**Notre rôle est de sélectionner les projets immobiliers qui se situent dans les zones les plus porteuses en matière locative et en matière de revente à terme.**