



Extrait du Axeva : la clé de votre patrimoine

<http://axeva.fr/fiscalite/deficit-foncier>

Déficit foncier

- Fiscalité -

Date de mise en ligne : mercredi 6 janvier 2010

Copyright © Axeva : la clé de votre patrimoine - Tous droits réservés

REGIME FISCAL DU DEFICIT FONCIER

Celui-ci est une application pure et simple du régime général des revenus fonciers, qui prévoit l'imputation des charges réelles sur les loyers perçus (art 13 du CGI).

Il va intéresser les investisseurs déjà détenteurs de revenus fonciers et qui souhaitent réduire leur niveau d'imposition, en mettant en oeuvre une réduction des revenus fonciers déclarés.

Un régime stable et efficace

Ceci en fait un régime fiscal stable et particulièrement efficace pour les contribuables imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30% et plus).

Ex : contribuable marié avec un revenu imposable de 110.000 Euros, dont 30.000 Euros de revenus fonciers. Ceux-ci sont en grande partie imposés dans la tranche à 40% + les prélèvements sociaux au taux de 15,5%, soit un taux de 55,5%.

Tout déficit foncier réalisé sur une nouvelle opération immobilière va lui permettre de réaliser une économie d'impôt pouvant aller jusqu'à 55% du déficit imputable.

Un régime simple à utiliser

Ce déficit va pouvoir être généré en imputant plusieurs catégories de dépenses déductibles sur les revenus fonciers de tout bien immobilier loué nu. Ces dépenses peuvent être relatives à un bien déjà détenu ou à un bien nouvellement acquis.

Le champ d'application est donc très large.

Les dépenses déductibles

.

Selon l'article 13 du CGI, il s'agit des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu, et principalement :

- Les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Les intérêts des emprunts
- Les dépenses restant à la charge du propriétaire
- Les primes d'assurance
- Les frais de gestion
- La taxe foncière

.

Elles sont déductibles dès lors que le contribuable opte pour le régime réel.

.

L'imputation des déficits fonciers

.

Les intérêts d'emprunt sont imputés en priorité et ne s'imputent que sur les revenus fonciers de l'année en cours ou des dix années suivantes.

.

Les autres dépenses générant un déficit peuvent s'imputer sur le revenu global de l'année en cours ou des dix années suivantes.

.

Les autres dépenses générant un déficit peuvent s'imputer sur le revenu global de l'année en cours à hauteur de 10.700 Euros, ou sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

.

Ex : un contribuable acquiert un bien immobilier pour 110 000 Euros et réalise pour 40 000 Euros de dépenses de réparation et d'amélioration. Il perçoit cette même année 5.000 Euros de loyers nets de charges.

.

Déficit foncier

Outre le fait que ces dépenses vont venir se déduire du revenu foncier imposable (5.000 Euros), il va générer un déficit de 35.000 Euros dont 10.700 Euros seront imputables sur son revenu global. Le solde sera imputé sur les revenus fonciers des années suivantes.

Les avantages du régime de déficit foncier :

- Son large champ d'application et sa simplicité
- Patrimonialement, la possibilité d'investir dans de l'immobilier de centre-ville et de privilégier la qualité de l'emplacement.
- Un prix d'acquisition, travaux inclus, souvent plus favorable que le neuf.
- La liberté de fixation du prix du loyer.

Les inconvénients

En cas d'imputation de charges sur le revenu global, le contribuable doit continuer de louer jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant l'année d'imputation.

Ce régime présente surtout de l'intérêt pour les contribuables imposés dans les tranches de l'impôt sur le revenu égales ou supérieures à 30%.

Post-scriptum :

Régime fiscal Déficit foncier, programme déficit foncier, nantes, revenus fonciers, investisseurs, régime fiscal, tranches d'imposition, opération immobilière, revenus fonciers, article 13 du CGI,