

# DÉFICIT FONCIER : une solution pour réduire ses impôts

## LE DISPOSITIF DU DEFICIT FONCIER

Lorsque vous louez un bien immobilier, vous percevez des loyers qui sont imposés, après déduction de certaines charges, dans la catégorie des revenus fonciers.

Il y a **déficit foncier** lorsqu'une même année, les charges déductibles sont supérieures au revenu brut foncier. Ce mécanisme provient du dispositif de droit commun applicable aux revenus fonciers. Il ne subit donc pas le plafonnement global des niches fiscales.

## QUELLES SONT LES CHARGES DEDUCTIBLES

Les charges déductibles des revenus fonciers peuvent se classer en 3 grandes catégories. Elles sont détaillées dans la **notice pour la déclaration N°2044 des revenus fonciers**, dont certains extraits importants sont repris en fin de page.

- **Les charges liées à l'exploitation du bien immobilier** : elles concernent les rémunérations d'agence immobilière ou de syndics, les primes d'assurance (assurance propriétaire non occupant), les charges de copropriété et la taxe foncière.
- **Les charges financières liées aux intérêts d'emprunt** : par intérêts d'emprunts, il faut comprendre tous les intérêts et frais accessoires associés (frais de dossier, assurance décès invalidité, assurance chômage...) des emprunts pour l'acquisition du bien, mais aussi, des emprunts pour la réparation ou l'amélioration du bien.
- **Les charges liées aux travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration** : lorsque vous réalisez des travaux dans votre bien mis en location, ils peuvent être déductibles de vos revenus fonciers s'ils ont pour objet de maintenir ou remettre en état le bien, ou d'apporter un équipement ou un élément de confort supplémentaire.

C'est surtout cette troisième catégorie qui permet de créer un déficit foncier, car le montant des travaux pris en compte n'est pas plafonné. Ces travaux ne doivent par contre pas être des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

## CALCUL ET REPORT DU DEFICIT FONCIER

Pour calculer son déficit foncier, on procède en 2 étapes :

- ➔ **Étape 1 : Part de déficit dû aux charges financières reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes**  
On retire d'abord des revenus fonciers (les loyers) les charges financières. Si le résultat est positif, on passe à l'étape 2. Si le résultat est négatif, ce déficit dû aux charges financières est imputable sur le revenu foncier des 10 années suivantes.
- ➔ **Étape 2 : Part de déficit dû aux charges non financières imputable sur le revenu global plafonné à 10 700 € par an**

Si le résultat de l'étape 1 était positif, on retire alors de ce résultat le montant des charges non financières (travaux et charges d'exploitation). Si le résultat est positif, il n'y a pas de déficit foncier. Si le résultat est négatif, le déficit foncier créé est imputable sur le revenu global plafonné à 10 700 € par an, le solde étant imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si le résultat de l'étape 1 était négatif, la somme de toutes les charges non financières forment le déficit non financier imputable sur le revenu global plafonné à 10 700 € par an, le solde étant imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

La somme du déficit dû aux charges financières et aux charges non financières doit être égal à la différence entre les revenus fonciers (les loyers) et toutes les charges (financières et non financières).