



1. En quoi consiste le déficit foncier ?

Le déficit foncier est un mécanisme fiscal permettant de déduire les dépenses liées à la rénovation d'un bien immobilier destiné à la location nue (non meublée) de vos revenus fonciers, voire de votre revenu global (dans certaines limites). Il a été instauré en 1993 et reste un outil efficace pour :

- Réduire votre imposition (à hauteur de votre Tranche Marginale d'Imposition, TMI).
- Optimiser la rentabilité d'un investissement locatif tout en améliorant la qualité du patrimoine.
- Bénéficier d'une déduction des cotisations sociales (17,2%) sur les revenus fonciers.

2. Quels investissements sont concernés ?

Le dispositif s'applique aux biens :

- Acquis pour être loués nus (pas de location meublée ou LMNP).
- Nécessitant des travaux de rénovation (et non de reconstruction ou d'agrandissement, qui ne sont pas éligibles).
- Loués pour une durée minimale de 3 ans après l'imputation du déficit sur le revenu global.

Exclusions :

- Les travaux de construction neuve ou de reconstruction totale.
- Les dépenses liées à l'acquisition du bien (prix d'achat, frais de notaire, etc.).

3. Quelles dépenses sont déductibles ?

Voici les principales catégories de charges éligibles (sous réserve de justificatifs) :

- Travaux :
 - Réparation, entretien (ex. : toiture, plomberie, électricité).
 - Amélioration du logement (ex. : isolation, rénovation énergétique, cuisine, salle de bain).
- Attention : Les travaux doivent être distincts d'une reconstruction.
- Charges courantes :
 - Taxe foncière, charges de copropriété, primes d'assurance.
 - Intérêts d'emprunt (si le bien est financé par un crédit).
 - Frais de gestion (honoraires d'agence, comptabilité).
 - Frais juridiques (ex. : contentieux avec un locataire).

4. Avantages fiscaux majeurs

a) Déduction des revenus fonciers

- Sans limite : Le déficit peut être imputé intégralement sur les revenus fonciers existants.

- Report sur 10 ans : L'excédent non utilisé une année est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

b) Déduction partielle du revenu global

- Plafond annuel :

- 10 700 €/an pour les logements classiques.

- 21 400 €/an pour les passoires thermiques (DPE F ou G), jusqu'au 31/12/2025 (mesure temporaire).

- Report sur 6 ans : Si le plafond n'est pas atteint une année, le solde peut être utilisé les 6 années suivantes.

c) **Hors plafonnement des niches fiscales**

Contrairement à d'autres dispositifs (ex. : Pinel, Denormandie), le déficit foncier n'est pas inclus dans le plafond global des niches fiscales (10 000 €/an ou 18 000 €/an en Outre-Mer). Il peut donc être cumulé avec d'autres avantages.

d) **Valorisation du patrimoine**

Les travaux améliorent la valeur locative et la valeur de revente du bien, tout en réduisant son impact fiscal.

5. Conditions à respecter

Pour bénéficier du dispositif, vous devez :

1. Louer le bien nu (pas de location meublée ou saisonnière).

2. Engager des travaux de rénovation (pas de reconstruction).

3. Respecter les plafonds

- 10 700 €/an (ou 21 400 € pour les DPE F/G) pour la déduction sur le revenu global.

4. Louer le bien pendant 3 ans minimum après la dernière imputation du déficit sur le revenu global.

- Exemple : Si vous imputez un déficit en 2024, le bien doit être loué jusqu'en 2027 (sauf exceptions).

5. Trouver un nouveau locataire rapidement en cas de vacance (pour éviter une requalification fiscale).

6. Exemples concrets

Prenons le cas d'un investisseur avec **30 000 €** de revenus fonciers annuels et **90 000 € de travaux**

Scénario Année 1 | Année 2 | Obligation de location

90 000 € en Année 1- 30 000 € (revenus fonciers) | Report du solde (49 300 €) | Jusqu'en Année 4

10 700 € (revenu global)

60 000 € en Année 1 + 30 000 € en Année 2 - 30 000 € (revenus fonciers) + 10 700 € (revenu global) | - 30 000 € (revenus fonciers) | Jusqu'en Année 4

AGL Immo – Sarl au capital de 2500€ - Siège social -11 , rue du Mât du Pavillon – Résidence le

Barachois – 97400 SAINT DENIS REUNION – SIRET 75118771700036-SUCCESSALE 20 rue Philippe Turatti - 11100–

NARBONNE- code APE 6831 Z –siret 75118771700077-RCP Allianz actif pro CA000000261433 40510 - Garantie financière CEGC-

15, rue HOCHÉ - Tour KupkaB-TSA39999-922196 la défense cedex - n°29534TRA - montant 110000€- CARTE PROFESSIONNELLE CCI

DE LA REUNION N° CPI 9741201700016671 valable jusqu'au 14 02 2026

30 000 €/an sur 3 ans - 30 000 € (revenus fonciers) | - 30 000 € (revenus fonciers) | (pas d'imputation sur le revenu global) |

7. Notre avis sur le déficit foncier

☑ Points forts:

- Idéal pour les contribuables fortement imposés (TMI élevée = économie d'impôt maximale).
- Cumulable avec d'autres dispositifs (ex. : LMNP, SCPI).
- Sécurité juridique : Dispositif de droit commun, moins exposé aux changements législatifs que les niches fiscales.
- Double bénéfice : Défiscalisation + valorisation du bien (meilleure rentabilité locative et plus-value potentielle à la revente).

⚠ **Points de vigilance :

- Rentabilité locative : Le bien doit générer des revenus suffisant pour couvrir les charges (hors travaux) après déduction.
- Qualité des travaux : Privilégiez des rénovations durables (ex. : isolation, chauffage) pour éviter les vacances locatives.
- Emplacement : Un bien mal situé peut rester vacant, remettant en cause l'avantage fiscal.
- Complexité administrative : Tenue d'une comptabilité rigoureuse (factures, justificatifs) pour les contrôles fiscaux. – Se faire assister d'un expert-comptable est fortement recommandé

💡 Alternative : SCPI de déficit foncier

Si vous ne souhaitez pas gérer un bien en direct, certaines SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) proposent des parts éligibles au déficit foncier. Cela permet de :
Bénéficier du dispositif sans gestion locative.

-Diversifier votre investissement (plusieurs biens en une seule souscription).

8. Recommandations avant de se lancer

1. Étudiez la rentabilité globale :

- Comparez le coût des travaux à la plus-value locative et à la réduction d'impôt.
- Utilisez un simulateur de déficit foncier (ex. : sur le site des impôts ou via un expert-comptable).

2. Choisissez un bien adaptée :

- Privilégiez les logements éconergivores (DPE F/G) pour profiter du plafond doublé (21 400 €/an).
- Vérifiez la demande locative dans la zone (évitez les secteurs en tension).

3. Anticipez les risques :

- Vacance locative : Prévoyez une trésorerie pour couvrir les charges en cas de non-location.

AGL Immo – Sarl au capital de 2500€ - Siège social -11 , rue du Mât du Pavillon – Résidence le

Barachois – 97400 SAINT DENIS REUNION – SIRET 75118771700036-SUCCESSALE 20 rue Philippe Turatti - 11100–

NARBONNE- code APE 6831 Z –siret 75118771700077-RCP Allianz actif pro CA000000261433 40510 - Garantie financière CEGC-

15, rue HOCHÉ - Tour KupkaB-TSA39999-922196 la défense cedex - n°29534TRA - montant 110000€- CARTE PROFESSIONNELLE CCI DE LA REUNION N° CPI 9741201700016671 valable jusqu'au 14 02 2026

- Changement de législation : Bien que stable, le dispositif pourrait évoluer (ex. : suppression du plafond doublé après 2025).

4. Consultez un expert

- Un conseiller en gestion de patrimoine (CGP) ou un expert-comptable peut optimiser votre stratégie (ex. : cumul avec une SCPI ou un autre dispositif).

9. Questions fréquentes

*Puis-je cumuler déficit foncier et LMNP ?

Non, le déficit foncier ne s'applique qu'à la location nue. Pour la location meublée (LMNP), d'autres dispositifs existent (ex. : amortissement du bien).

*Que se passe-t-il si je vends le bien avant la fin des 3 ans ?

Si vous vendez avant les 3 ans après une imputation sur le revenu global, l'administration fiscale peut remettre en cause l'avantage et vous demander un remboursement des réductions d'impôt.

*Les travaux doivent-ils être réalisés par une entreprise ?

Oui, les factures doivent être établies par des professionnels (artisans, entreprises du BTP) pour être déductibles. Les travaux en auto-rénovation ne sont pas éligibles.

*Puis-je utiliser le déficit foncier pour réduire mes impôts sur les plus-values ?

Non, le déficit foncier ne s'impute que sur les revenus fonciers ou le revenu global (dans la limite des plafonds). Il ne réduit pas l'imposition sur les plus-values immobilières.

10. Conclusion

Le déficit foncier est un outil puissant pour :

- ☒ Réduire vos impôts (jusqu'à 45% + 17,2% de cotisations sociales).
- ☒ Valoriser votre patrimoine via des travaux de qualité.
- ☒ Sécuriser votre investissement (dispositif de droit commun).

Cependant, il nécessite une analyse fine de la rentabilité et une gestion rigoureuse

Pour maximiser ses avantages, nous vous conseillons de :

1. Simuler votre projet avec un professionnel.
2. ****Cibler des biens à fort potentiel**** (emplacement, DPE, demande locative).
3. Anticiper les obligations
 - location sur 3 ans et justificatifs des travaux).

N'hésitez pas à nous solliciter pour un accompagnement personnalisé ou des précisions sur votre situation spécifique. Nous serions ravis de vous aider à optimiser votre stratégie immobilière !

AGL IMMO - Christine GAUDY - TEL 06 10 975 754 MAIL agl.immo.run@orange.fr

AGL Immo – Sarl au capital de 2500€ - Siège social -11 , rue du Mât du Pavillon – Résidence le Barachois – 97400 SAINT DENIS REUNION – SIRET 75118771700036-SUCCESSALE 20 rue Philippe Turatti - 11100– NARBONNE- code APE 6831 Z –siret 75118771700077-RCP Allianz actif pro CA000000261433 40510 - Garantie financière CEGC- 15, rue HOCHÉ - Tour KupkaB-TSA39999-922196 la défense cedex - n°29534TRA - montant 110000€- CARTE PROFESSIONNELLE CCI DE LA REUNION N° CPI 9741201700016671 valable jusqu'au 14 02 2026