*** 21 400 €**

(!) DÉFICIT FONCIER DOUBLÉ DE 2023 À 2025

Suite au Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023, le déficit foncier est **réhaussé à 21 400 € de 2023 à 2025**. Les investisseurs peuvent réduire plus de dépenses **sous certaines conditions** :

- Les dépenses doivent être réalisées entre le 01/01/2023 et le 31/12/2025.
- Elles doivent porter sur la rénovation énergétique du logement.
- Le logement doit sortie de la catégorie des passoires thermiques (DPE classé F ou G).

Dispositif
DÉFICIT FONCIER

DÉDUCTION FISCALE DES CHARGES DE PROPRIÉTÉ

Déduisez vos charges de l'ensemble de vos revenus fonciers

Ce dispositif n'est pas concerné par le plafonnement global des niches fiscales.

DÉDUCTION DE 10 700 € MAXI. *

REPORT DU SOLDE DU MONTANT DES TRAVAUX EN DÉDUCTION DES BÉNÉFICES FONCIER PENDANT 10 ANS

Définition :

Quand un particulier loue un bien immobilier, il perçoit des loyers (revenus fonciers). Le déficit foncier se crée lorsque le montant des charges liées au bien est supérieur au montant des loyers perçus. Ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€ par an. Le déficit restant étant reportable sur 10 ans sur les futurs revenus fonciers uniquement.

Réduisez vos impôts sur l'année N !

Pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions :

- Le bien doit être loué non meublé à usage d'habitation principale ou secondaire, pendant 3 ans minimum et en dehors de tout dispositif de défiscalisation.
- Le déficit doit être apprécié sur l'ensemble des revenus fonciers.
- Vous ne pouvez déduire que les travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration et de rénovation en aucun cas la construction ou l'agrandissement.

Comment ça fonctionne ?

REVENUS BRUTS INTÉRÊTS D'EMPRUNTS CHARGES
DÉDUCTION PRIORITAIRE DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS
SI RÉSULTAT - : FRACTION DÉFICIT FONCIER REPORTABLE UNIQUEMENT SUR LES REVENUS FONCIERS À VENIR PENDANT 10 ANS SI RÉSULTAT + : LE DÉFICIT FONCIER NE VIENT PAS DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS
DÉDUCTION DES AUTRES CHARGES
SI RÉSULTAT - : REPORT DU DÉFICIT SUR LES REVENUS GLOBAUX DANS LA LIMITE DE 10 700 € SI RÉSULTAT + : PAS DE DÉFICIT FONCIER

Conformément à l'article 156-I-3 du code général des impôts, si vous avez réalisé un déficit foncier et que vous souhaitez vendre votre bien, il vous faudra attendre 3 ans durant lesquels vous aurez un résultat foncier positif sur le dit bien.

Le régime réel d'imposition

Seul le régime réel permet de défiscaliser avec le déficit foncier ! Il est systématique au dessus de 15 000 € de revenus annuels et optionnel en dessous.

Si vous faites d'autres investissements locatifs et que vous êtes en statut LMNP par exemple, vous devez demander à l'administration fiscale, le changement de votre statut pour bénéficier de ce dispositif.

Les charges déductibles

- Les charges financières liées aux intérêts d'emprunt

Il s'agit de tous les intérêts & frais accessoires (assurances, frais de dossier...) des emprunts réalisés pour financer l'acquisition ou la construction du bien loué, mais aussi, pour la réparation et l'amélioration du bien.

- Les charges liées à l'exploitation du bien

Elles concernent les frais de gestion versés aux agences immobilières, les frais de syndic, les primes d'assurance (assurance habitation propriétaire non occupant par exemple), la taxe foncière ou encore les charges de copropriété.

- Les charges liées aux travaux

Le coût des travaux réalisés dans un bien mis en location peut être déduit des revenus fonciers si ces travaux ont pour objet de maintenir ou de remettre en état le bien ou encore d'apporter un équipement ou un élément de confort supplémentaire *Les travaux de construction et d'agrandissement, eux, ne sont pas déductibles.*

Comment se calcule le déficit foncier ?

Exemple :	
Loyers perçus sur une année	6 000 €
Charges Financières	4 000 €
Autres charges déductibles	3 000 €
Déficit foncier (imputable / revenu global)	1 000 €

LES INFORMATIONS INDIQUÉES DANS CETTE FICHE PRATIQUE SONT DESTINÉES À PRÉSENTER UN DISPOSITIF. ELLES N'ENGAGENT EN AUCUN CAS LE CONSEILLER QUI NE SAURAIT ÊTRE TENU RESPONSABLE DE SON UTILISATION.