

# DEFICIT FONCIER

Propriétaires bailleurs baissez vos impôts

Déduisez 100% des travaux sur des revenus fonciers existants

Report du déficit foncier inutilisé sur 10 ans

Principe de droit commun

Défiscalisation déplafonnée

Obligation de location sur 3 ans seulement

## L'essentiel du Déficit Foncier

Investir en **Déficit Foncier** vous donne droit à :

- La déduction du montant des travaux de rénovation, d'amélioration sur vos revenus fonciers sans limitation dans le temps.
- **Le déficit foncier** est imputé sur vos revenus dans la limite de 10 700 € / an
- Le report du **déficit foncier** est possible sur 10 ans sur les résultats fonciers positifs à venir

## Pour qui est fait le Déficit foncier ?

Vous souhaitez investir sur des biens généralement anciens pouvant offrir, après une rénovation rapide, charme, cachet et rentabilité locative.

Vous percevez des revenus fonciers et vous souhaitez diminuer efficacement vos impôts.

Vous souhaitez vous constituer un patrimoine immobilier et bénéficier d'économie d'impôts.

Le **déficit foncier** est fait pour vous.

## Les conditions d'application du Déficit foncier

- Vous achetez un bien immobilier ancien nécessitant des travaux d'amélioration ou de rénovation
- Vous engagez ces travaux de rénovation sur le bien immobilier
- Vous vous engagez à le louer non meublé durant 3 ans minimum après l'imputation du dernier déficit foncier
- Vous imputez le déficit foncier sur vos revenus globaux à hauteur de 10 700 € / an
- Vous avez 10 ans pour reporter l'excédent de déficit foncier et les intérêts d'emprunt sur vos revenus fonciers positifs
- Vous réalisez des économies d'impôts en fonction de votre tranche d'imposition.
- Pour les propriétaires fonciers, vous faites des économies d'impôts et de charges sociales.

## Bon à savoir

- Vous pouvez défiscaliser sur vos revenus 2013
- Les économies d'impôts générées par le déficit foncier ne rentrent pas dans le plafond des niches fiscales
- L'avantage fiscal lié au déficit foncier ne résulte pas d'un dispositif de « niche fiscale » spécifique avec ses conditions et restrictions, mais d'un simple droit commun aux revenus fonciers : il est donc facile à appliquer.

## En savoir + sur le déficit foncier

- **Le déficit foncier ne rentre pas dans le plafond des niches fiscales.**

Le déficit foncier généré par des charges exceptionnelles ne rentre pas dans le calcul du plafond des niches fiscales. Particulièrement avantageux pour les propriétaires fonciers qui perçoivent des revenus fonciers, il l'est également pour les contribuables qui veulent alléger leur fiscalité et investir dans la pierre.

- **Il faut louer le bien qui a généré du déficit foncier pendant trois ans minimum.**

Lorsque vous avez investi et généré du déficit foncier, il faut louer le bien sur trois minimum. Si cette condition n'est pas respectée, l'avantage fiscal est remis en question.

- **Le report du déficit foncier se fait lorsque le résultat foncier devient positif.**

Il n'est pas possible de reporter la fraction supérieur à 10 700 € de l'année N-1 en année N, même si le déficit foncier de l'année N n'atteint pas - 10 700 €.

Il faut attendre que le résultat foncier ( loyers - intérêts d'emprunts - charges ) soit positif pour se servir du déficit foncier reportable.

## **FAQ sur le Déficit foncier**

### **Quel déficit reportable je dois utiliser si je constate un résultat foncier positif ?**

Le déficit foncier reportable des années précédentes est classé chronologiquement jusque N-10 maximum.

Lorsque vous constatez un résultat foncier positif, vous pouvez reporter du déficit en utilisant le reportable le plus ancien.

Si vous n'utilisez pas le reportable de N-10, celui ci est perdu l'année suivante.

### **Est ce que je peux cumuler déficit foncier et loi Duflot ?**

Oui, vous allez remplir une 2044 ou 2044S (selon le dispositif choisi) pour déclarer vos revenus fonciers. Vous allez cumuler vos investissements et la règle du déficit foncier s'appliquera pour l'ensemble de vos immeubles. Le résultat foncier global, s'il est négatif, sera imputable sur vos revenus à hauteur de 10 700 € par an et par foyer fiscal.

### **Un ami m'a dit qu'il déduisait 15 300 € de déficit foncier, est ce possible ?**

Oui, il a réalisé un investissement en loi Perissol. Ce dispositif fiscal en vigueur jusqu'au 31 Août 1999 accordait aux investisseurs un amortissement du bien sur le long terme. A titre exceptionnel, le déficit généré déductible est de 15 300 € pour le déficit dit "perissol"

ELYZIA / La Financière du Cap  
31 rue du Chemin de fer 59100 Roubaix  
Tél : 09 72 35 30 70  
[www.foncier-deficit.fr](http://www.foncier-deficit.fr)