

Le mécanisme de **déficit foncier** est effectif lorsque les charges relatives à des travaux d'entretien excèdent les revenus locatifs. Ainsi, l'investisseur peut diminuer tout ou partie de l'impôt et des prélèvements sociaux sur l'ensemble des revenus fonciers, voire créer un déficit déductible de son revenu global.

Pourquoi ?

Dans le but de rénover un bien ancien pouvant offrir, après rénovation rapide, du caractère et une rentabilité locative.

LES CONDITIONS



Obligation de louer l'immeuble pendant une durée minimale de 3 ans



Uniquement sur les immeubles à usage d'habitation ou transformé pour remplir cette fonction



Obligation d'imposer ses revenus locatifs en régime réel



Bien ancien à rénover

Travaux > Revenus locatifs



Déficit Foncier €

Plafonnement global

Le déficit foncier est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. La part du déficit supérieure à **10 700 euros**, ainsi que les intérêts d'emprunt, ne sont imputables que sur les seuls revenus foncier et ce, pendant 10 ans.

A savoir :

- Les immeubles soumis à ce dispositif ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux
- Les intérêts d'emprunts sont exclus de l'imputabilité sur le revenu global

Quels sont les contribuables concernés :

- Le contribuable doit être fiscalement domicilié en France
- Le régime concerne les propriétaires ayant déjà des revenus fonciers à minorer.

Quels sont les objectifs poursuivis ?

- Constituer un patrimoine tout en diminuant l'impôt

Durée

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers sans limitation de durée, Toutefois, le report des déficits fonciers inutilisés sur le revenu global, est autorisé pendant 10 ans maximum.