

DISPOSITIF FISCAL

Déficit Foncier



Le Déficit Foncier est un dispositif de droit commun **permettant de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global** dans la limite de 10 700 € par an.



POUR QUI ?

- Tout investisseur **disposant ou non de revenus fonciers**



QUELS OBJECTIFS ?

- Acquisition d'un bien avec des travaux afin d'anticiper et **réduire la fiscalité foncière**



QUELS IMMEUBLES ?

- **Tout immeuble ancien**



QUELS AVANTAGES ?

- Déduction **sans plafonnement** de tous travaux de réparation, d'entretien (locaux d'habitation et professionnels), d'amélioration (seulement pour les locaux d'habitation) sur les revenus fonciers
- Régime **non soumis au plafonnement des niches fiscales**
- Intérêt d'emprunt et frais assimilés **déductibles des revenus**
- Imputation du Déficit Foncier **sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an**
- Excédent **reportable sur les revenus fonciers des 10 années futures**



QUELLES CONDITIONS ?

- Maintien à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant la dernière imputation sur le Revenu Brut Global



À SAVOIR

- La modulation du P.A.S. doit être actualisée **tous les ans**

LES GARANTIES FRANÇOIS 1^{ER}

1. Respect du planning d'exécution des travaux
2. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
3. Accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet

ET POUR LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?

Pour les salariés : retenue à la source mensuelle effectuée par l'employeur

Pour les indépendants : acompte mensuel ou trimestriel prélevé par le trésor public

DISPOSITIF FISCAL

Déficit Foncier

Exemple Investisseur

SITUATION CLIENT

Revenus fonciers : 20 000 €/an
Imposition : TMI + 17,2 % de CSG/CRDS/PS

Prix du bien : 200 000 €
Dont travaux : 150 000 €

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
REVENUS FONCIERS	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
MONTANT TRAVAUX	50 000 €	50 000 €	50 000 €			
REVENUS FONCIERS NETS	- 30 000 €	- 30 000 €	- 30 000 €	0 €	0 €	2100 €
DÉDUCTION DU REVENU GLOBAL	10 700 €	10 700 €	10 700 €			
REPORT DU DÉFICIT	19 300 €	38 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900 €	

GAIN FISCAL TOTAL :

TMI 30 % (+17,2 % CSG/CRDS/PS) : 65 279 €

TMI 41 % (+17,2 % CSG/CRDS/PS) : 81 779 €

TMI 45 % (+17,2 % CSG/CRDS/PS) : 87 779 €