

LE DEFICIT FONCIER

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime du micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, **le revenu foncier** imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la **différence entre le montant des revenus bruts fonciers et le total des frais et des charges effectivement supportés au cours de l'année.**

I. Recettes prises en compte

Il s'agit des recettes de toute nature perçues par le propriétaire, notamment :

- Les loyers ;
- Les revenus accessoires ;
- Dépenses incombant au bailleur mises à la charge des locataires.

Les recettes à retenir pour déterminer le revenu foncier sont celles qui ont été effectivement encaissées au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la période à laquelle elles se rapportent.

II. Charges déductibles

En application de l'article 31, I-1° du CGI, les sommes admises en déduction des revenus fonciers sont :

- Les intérêts d'emprunt et frais assimilés contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration du lot dès lors que ces sommes sont effectivement payées dans l'année considérée ;
- Les dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (sommes admises en déduction au titre de leur année de paiement) ;
- Les provisions pour charges de copropriété ;
- Les frais de gestion ;
- Les primes d'assurance ;
- Certaines impositions autres que celles incombant aux occupants (taxe foncière...) ;
- Les dépenses acquittées pour le compte du locataire et restant définitivement à la charge des propriétaires.

III. Calcul déficit foncier

Lorsque la différence entre les revenus fonciers et les charges déductibles est négative, un déficit foncier apparaît.

Ce déficit peut, sous certaines conditions, être **déduit du revenu brut global dans la limite annuelle de 10 700 €**

Il convient de préciser que seule la part du déficit foncier qui résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunt est imputable sur le revenu global.

La part du déficit due aux intérêts d'emprunt qui excède le plafond de déduction annuelle peut en revanche être **déduite des revenus fonciers des 10 années suivantes**.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier (limité à 10 700 €), **l'excédent du déficit est imputable sur le revenu global des six années suivantes, jusqu'à atteindre la limite de 10 700 €.**

Lorsque la limite de 10 700 € est atteinte, l'excédent restant n'est reportable que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Enfin, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

En cas de non-respect de cette condition, le revenu global des trois années qui précèdent la cessation de la location est alors reconstitué. Les déficits qui ont été indûment imputés sur ces trois années peuvent alors être imputés sur l'ensemble des revenus fonciers de l'année au cours de laquelle ces déficits ont été réalisés, ce qui va avoir pour effet d'augmenter le déficit reportable. Par la suite, la part de déficit restant à imputer après la cessation de la location pourra l'être sur les revenus locatifs d'autres biens et ce pendant les dix ans années suivantes.

IV. Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration

Pour la détermination des revenus fonciers, les travaux déductibles sont essentiellement ceux qui relèvent de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration (pour les locaux à usage d'habitation).

Les dépenses d'entretien et de réparation s'entendent de tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon en état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Ex : remise en état du gros œuvre (toitures, façades ...), du mur de clôture, des canalisations, de l'installation électrique, du chauffage central (remplacement de la chaudière, des canalisations, éléments de radiateur ...).

Les travaux d'amélioration sont les travaux permettant d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort ou de mieux l'adapter aux conditions modernes de la vie sans en modifier la structure.

Ex : l'installation du chauffage central, d'une salle d'eau, d'une cuisine, du tout-à-l'égout, d'un ascenseur, de portes dans les cabines d'ascenseurs, d'une antenne collective de télévision.

V. Exemple de déficit foncier

Un contribuable a 15 000 € de revenu global. Il perçoit 2 000 € de loyers bruts.

Ses charges sont les suivantes :	Intérêt d'emprunt	4 000 €
	Travaux de réparation	28 000 €
	Taxe foncière	2 000 €

Son revenu net des intérêts d'emprunt est de : 2 000 € (loyers) - 4 000 € (intérêts) = - 2 000 €

Son déficit foncier est de : - 2 000 € - (28 000 € travaux + 2 000 € taxe foncière) = - 32 000 €

Il peut donc déduire 10 700 € de déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) sur son revenu global.

L'excédent, soit 19 300 € (32 000 € de déficit — 10 700 € de déficit limité — 2 000 € d'intérêts d'emprunt) sera reporté sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les 2 000 € d'intérêts d'emprunt seront eux uniquement et exclusivement reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.