



COMMENT IMPUTER SES DÉFICITS FONCIERS

Les déficits fonciers afférents aux immeubles et résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont, dans une certaine limite, imputables sur le revenu global. Des règles d'imputation particulières existent concernant le régime d'investissement locatif « Périssol ». Par ailleurs, pour une durée limitée et pour certaines dépenses seulement, le plafond d'imputation est majoré.

➤ SELON QUELLES MODALITÉS RÉALISER L'IMPUTATION ?

Les déficits fonciers, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global.

Les déficits fonciers sont imputables dans la limite de 10 700 € par an.

Cette imputation est remise en cause si l'immeuble n'est pas donné en location jusqu'au 31 décembre de la 3e année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu global.

La fraction du déficit qui excède la limite de 10 700 € ainsi que les intérêts d'emprunt sont imputables, quant à eux, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



En cas de démembrement de propriété de l'immeuble, seul l'usufruitier peut bénéficier de cette règle d'imputation. Les déficits générés par le nu-propiétaire à raison des charges de grosses réparations qu'il supporte ne s'imputent que sur les revenus fonciers perçus éventuellement par ailleurs.

➤ RÉGIME DE DÉFISCALISATION ET MODALITÉS D'IMPUTATION

La limite d'imputation sur le revenu est fixée à 10 700 €, y compris lorsque l'immeuble bénéficie d'un régime de défiscalisation (Robien, Besson, Pinel, etc.). Toutefois, elle est portée à 15 300 € dans le cadre du régime Périssol.

L'excédent est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



➤ LOGEMENTS CONSTITUANT DES PASSOIRES THERMIQUES

Les bailleurs peuvent imputer sur leur revenu global un montant égal, au plus, à 21 400 € par an à condition :

- Que les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent au bien loué de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D ;
- D'être en mesure, au plus tard le 31 décembre 2025, de justifier du nouveau classement de performance énergétique ;
- De justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et payer les dépenses entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025 ;
- Que les travaux réalisés soient dans le champ du dispositif « ECO-PTZ » ou « MaPrimeRénov ».

Seules les dépenses de rénovation énergétique bénéficient du rehaussement du plafond d'imputation. Les déficits fonciers « ordinaires » restent imputables dans la limite de 10 700 €.

Aucun ordre d'imputation n'est fixé par le législateur, le contribuable a donc la possibilité d'imputer en premier le déficit issu des dépenses de rénovation énergétique.



Un contribuable réalise en 2024 un déficit foncier de 20 000 € résultant pour 15 000 € de charges foncières « ordinaires » et pour 5 000 € de charges issues de travaux de rénovation énergétique. Il est en droit d'imputer sur son revenu global 15 700 €.

➤ CONSTATATION D'UN DÉFICIT SOUS LE RÉGIME MICRO-FONCIER ?

Sous le régime micro-foncier, aucun déficit ne peut être constaté.

Seuls les déficits fonciers constatés antérieurement et encore reportables au 1^{er} janvier de l'année d'application du régime micro-foncier peuvent être imputés.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !