

# Déficit Foncier

Une opération en « déficit foncier » permet d'investir dans l'immobilier tout en réduisant l'imposition liée aux revenus fonciers (IR et prélèvements sociaux).

En réalisant des travaux d'envergure dans le cadre d'une rénovation d'un bien immobilier, les dépenses pourront être déduites des revenus fonciers.



## Pour qui ?

Tout investisseur qui souhaite diminuer la pression fiscale liée à ses revenus fonciers.



## Quelles conditions ?

Le déficit foncier n'est envisageable que dans l'hypothèse où le propriétaire est soumis (ou a opté) au régime réel.

Le bien doit être loué nu jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.



## Quels avantages fiscaux ?

Ce type d'opération permet d'imputer le déficit – hors intérêts d'emprunt – sur le revenu global dans la limite de 10 700 € l'année des travaux.

La fraction du déficit foncier qui excède 10 700 € (ou qui résulte des intérêts d'emprunt) est exclusivement imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Plus la tranche marginale d'imposition est élevée, plus l'impact fiscal est puissant.

### Exemple

pour une tranche marginale d'imposition à 41%

Investissement = 300 000 €

100 000 € en foncier + 200 000 € de travaux

Montant des travaux  
200 000 €



TMI + PS  
41% + 17.2%



**Gain fiscal de 116 400 €**  
soit 39% de l'investissement