

Tout savoir sur le déficit foncier

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 26/05/2023 - **Impôt sur le revenu Investissements immobiliers** LECTURE : 4 MINUTES

Dans le cadre d'un investissement locatif, vous pouvez bénéficier d'un coup de pouce fiscal si vos charges sont supérieures à vos recettes. Ce mécanisme, appelé déficit foncier, vous permet de diminuer le montant de votre impôt lorsque vous réalisez certains travaux. Comment en bénéficier ? Comment calculer le montant de votre déficit ? On vous explique.

Déficit foncier : qu'est-ce que c'est ?

Si vous êtes propriétaire d'un logement que vous proposez à la **location nue (non meublé)** et si avez opté ou si vous relevez du **régime d'imposition au réel** (voir [ci-dessous](#)), vous pouvez déduire vos charges de vos revenus fonciers.

Si le montant de vos charges est supérieur à vos revenus fonciers, cette situation génère un **déficit foncier**.

Ce déficit foncier, c'est-à-dire la part de charges supérieure à vos revenus fonciers, peut alors être déduit de votre revenu global (salaires ou pensions retraite par exemple) et vous permettre de diminuer le montant de votre **impôt sur le revenu**.

Régime réel / régime micro-foncier : quelles différences ?

Lorsque le montant de vos revenus fonciers est **inférieur à 15 000 € par an**, et que les biens mis en location ne bénéficient pas d'un régime particulier, vous relevez de plein droit du régime micro-foncier.

Vous pouvez cependant décider d'opter pour le régime réel. **Cette option est irrévocable pendant trois ans**.

Voici les différences entre les deux régimes d'imposition :

- ▶ le **régime réel** : permet de déduire de vos revenus fonciers vos charges selon les dépenses que vous avez réellement engagées au cours de l'année fiscale
- ▶ le **régime micro-foncier** : vous ne déclarez pas vos charges au réel mais un abattement forfaitaire de 30 % est automatiquement appliqué à vos revenus fonciers, quel que soit le montant de vos charges. Le régime micro-foncier ne permet donc pas de produire un déficit foncier.

La déduction du déficit foncier est-elle plafonnée ?

Oui !

Chaque année, vous pouvez déduire de vos revenus jusqu'à **10 700 €** de déficit foncier (ou **15 300 €** pour les immeubles concernés par l'amortissement dit « Périssol »).

Toutefois, l'excédent de déficit foncier peut ensuite être **reporté** et **déduit** :

- ▶ durant **six ans** de l'ensemble de vos revenus
- ▶ durant **dix ans** de vos seuls revenus fonciers.

Revenu global / revenu foncier : quelles différences ?

Lorsque vous louez un bien immobilier non meublé, les loyers que vous percevez constituent vos revenus fonciers.

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et participent de votre revenu global.

En résumé, votre **revenu global = revenus fonciers + autres revenus** (salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite etc.)

Quelles charges pouvez-vous déduire de vos revenus fonciers ?

Vous pouvez déduire de vos revenus fonciers les charges suivantes :

- ▶ les **frais de gestion et d'administration du bien** (rémunération d'un concierge ou frais d'une agence immobilière ou d'un syndic de copropriété par exemple)
- ▶ les **impôts** liés au logement et non récupérables auprès du locataire telle que la **taxe foncière**
- ▶ les **dépenses de réparation et d'entretien**, qu'il s'agisse de travaux occasionnés par la vétusté du logement ou afin de faciliter sa location*
- ▶ les **provisions pour charge** dans le cadre d'une copropriété
- ▶ les **charges locatives**, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ
- ▶ l'**indemnité d'éviction ou de relogement** d'un locataire
- ▶ les **primes d'assurance**
- ▶ les **intérêts et frais d'emprunt**.

* Les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne peuvent en revanche pas être déduits de votre revenu foncier.

À savoir

Les intérêts d'emprunt sont déductibles de votre seul revenu foncier.

Vous ne pouvez donc pas les déduire de votre revenu global.

Lors du calcul du déficit foncier, vous devez déduire en priorité les intérêts d'emprunt de votre revenu foncier, avant de déduire ensuite les autres charges (voir **exemple suivant**).

Comment déclarer les charges déductibles de vos revenus fonciers ?

Les charges déductibles citées précédemment sont à renseigner lors de la déclaration des revenus fonciers, à effectuer par le biais du **formulaire n°2044** < <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2044/declaration-des-revenus-fonciers>>, à joindre à votre **déclaration de revenus globale**, renseignée grâce au **formulaire n° 2042** < <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042/declaration-des-revenus>> . < <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042/declaration-des-revenus>>

Veillez à conserver les pièces vous permettant de justifier les charges déclarées : **facture, plan, photographie** ou tout autre élément permettant d'**établir avec précision la nature et le montant des charges supportées**. En effet, l'administration fiscale pourra vous demander de lui fournir ces justificatifs afin de contrôler le bien-fondé de la déduction.

Exemple de calcul de déficit foncier

Un propriétaire loue un appartement non meublé en année N.

Ses **revenus fonciers** et ses **charges** se répartissent de la manière suivante :

Revenus fonciers perçus	+ 1 500 €
Intérêts d'emprunt	- 2 100 €
Autres charges	- 2 900 €
Déficit foncier	= - 3 500 €

Le déficit provient donc à hauteur de **600 € des intérêts d'emprunt** (1 500 – 2 100) et à hauteur de 2 900 € des autres dépenses. **Seule la somme de 2 900 € est imputable** sur le revenu global.

Le reste du déficit, soit **600 €**, sera imputable sur les revenus fonciers des **dix années suivantes**.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Investissements locatifs : quelles aides à votre disposition ?

Quelles sont les étapes d'un achat immobilier ?

Revenu brut global, revenu net imposable, revenu fiscal de référence... Quelles différences ?

En savoir plus sur les travaux à déduire des revenus fonciers

Quels travaux puis-je déduire de mes revenus fonciers ? <

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/quels-travaux-puis-je-deduire-de-mes-revenus-fonciers>> sur [impot-gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)

Ce que dit la loi

Code général des impôts - Article 156 <

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038687665&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190608)

[idArticle=LEGIARTI000038687665&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190608](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038687665&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20190608)>

Thématiques : [Impôt sur le revenu](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Partager la page   