

Imputation du déficit foncier

Quand la différence entre le revenu brut foncier et les charges déductibles fait apparaître un bénéfice, celui-ci est ajouté au revenu global du propriétaire et soumis au barème progressif.

Il est également soumis au prélèvement social de 2%, à la CSG et à la CRDS, ce qui représente un prélèvement global forfaitaire de 11% du bénéfice net foncier.

Les travaux de réparation et d'entretien

Quand la différence fait apparaître un déficit foncier, celui-ci ne peut être imputé que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Toutefois, sous certaines conditions ou dans la limite de certains plafonds, ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable.

Dans le régime de droit commun, le déficit ne peut être imputé qu'à hauteur de 10 700 €.

Ce déficit comprend toutes les charges à l'exception des intérêts d'emprunts.

Exemple : revenu brut foncier 10 000 €
charges déductibles (hors intérêts) 15 000 €
intérêts d'emprunt 11 000 €
déficit total 16 000 €

Il faut déduire d'abord les intérêts d'emprunt du revenu brut foncier, ce qui donne un déficit foncier intermédiaire de 1 000 €, imputable sur les revenus fonciers des dix prochaines années. On peut ensuite imputer 10 700 € sur le revenu global de l'année et reporter l'excédent des charges (4 300 €) sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'imputation de ce déficit exige que le bien soit donné en location pendant au moins trois ans ou que le contribuable conserve les titres de la société civile propriétaire du bien pendant cette même période.

Le plafond d'imputation est porté à 15 300 € pour les logements locatifs neufs acquis sous le régime de l'amortissement Périissol.

Des règles particulières d'imputation du déficit foncier s'appliquent dans plusieurs cas particuliers décrits ci-après : démembrement de propriété, réhabilitation de locaux situés en zone franche urbaine, monuments historiques, et Loi Malraux.