

Un déficit foncier doublé pour les bailleurs qui réalisent des travaux d'économies d'énergie

Jusqu'à présent, les propriétaires bailleurs qui réalisaient des travaux dans un logement pouvaient les déduire de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. La deuxième loi de finance rectificative pour 2022 a doublé ce plafond pour les dépenses de rénovation énergétique entreprises avant le 31 décembre 2025. Une bouffée d'oxygène pour les bailleurs alors que les logements classés G+ seront interdits de mise en location d'ici quelques jours, à compter du 1^{er} janvier prochain. Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect, appelle à aller plus loin.



« C'est une excellente initiative qui va permettre d'aider au financement de la rénovation énergétique, mais pourquoi ne pas aller plus loin et tout simplement dé plafonner le déficit qui concerne les rénovations énergétiques ? Nous sommes tous conscients de l'urgence climatique, alors pourquoi encore mettre en place des demi-mesures ? » propose Arnaud Hacquart.

En effet faire passer des logements G+ vers D représente un challenge financier énorme pour la plupart des propriétaires bailleurs. La puissance publique doit tout faire pour les aider et ceci sans limite, ces bailleurs vont faire tourner l'économie (artisans, loyers...) ce qui va générer des revenus fiscaux non négligeables pour l'Etat, contrairement à des logements vacants, frappés d'interdit de location.

La création d'un déficit foncier

Le bailleur qui loue un bien nu et a opté pour l'imposition au réel peut déduire de ses recettes locatives certaines charges. Il s'agit principalement des frais de gestion, des impôts liés au logement et non reportables sur le locataire (la taxe foncière, par exemple), des dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration, des charges locatives non récupérées ou encore des primes d'assurance et des intérêts d'emprunt...

Si les charges excèdent les recettes, le propriétaire se retrouve en situation de déficit foncier. Celui-ci est imputable (sauf pour la partie portant sur les intérêts d'emprunt) sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. La fraction supérieure à cette limite s'impute sur le revenu global pendant six ans ou, ce qui est généralement le cas, sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Modalités du doublement du déficit foncier

L'article 12 de la loi de finances rectificative pour 2022 a relevé à 21 400 € la limite annuelle de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global lorsque ce déficit résulte des seules dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



Un effet rétroactif au 5 novembre 2022

La possibilité de bénéficier de cette mesure s'applique au titre des dépenses de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 (date du dépôt de l'amendement pour éviter les effets d'aubaine) et d'un paiement entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025. Ce qui laisse trois ans au contribuable pour lisser ses travaux et atteindre ainsi la classe énergie requise.

Un décret à venir

Les modalités d'application du dispositif (notamment, la définition des dépenses éligibles et la nature des justifications à fournir) seront précisées par décret.

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com