

CAPCIME

Créateur et Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

RÉACTION
27 avril 2023

Doublement du déficit foncier : une bonne mesure qui ne profitera pas à tous les bailleurs



Par Bertrand de Raymond, Président de CapCime

La seconde loi de finances rectificative pour 2022, votée le 25 novembre dernier, avait entériné le doublement du déficit foncier pour les propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux d'envergure, leur permettant de gagner plusieurs classes énergie. Le décret d'application a finalement été publié en fin de semaine dernière.

Cette mesure est louable, tant pour la qualité du parc locatif que pour les finances des propriétaires. Mais elle risque de laisser certains d'entre eux sur le côté du chemin.

Doublement du déficit foncier : une mesure lissée sur trois ans

La loi de finances rectificative a relevé de 10 700 à 21 400 € la limite annuelle de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global lorsque ce déficit résulte de dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un logement de passer d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D. Cette mesure s'étend sur trois ans pour les devis acceptés à compter du 5 novembre 2022, payés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Les bailleurs au « forfait » oubliés

Cette mesure vise exclusivement les bailleurs imposés au « réel », qui peuvent déduire de leurs revenus locatifs un certain nombre de dépenses (intérêts d'emprunt, frais de gestion, travaux d'entretien et d'amélioration, taxe foncière...) et, le cas échéant, se créer un déficit foncier reportable sur le revenu global (hors partie constituée des intérêts d'emprunt) de l'année à hauteur de 10 700 ou 21 400 €. Le solde éventuel est, quant à lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Tous les loueurs percevant plus de 15 000 € de recettes locatives annuelles sont automatiquement imposés au réel.

Relations Presse Immobilier – Galivel & Associés

Arthur Nicolas-Jeudon / Carol Galivel – 01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Les « petits » bailleurs, ceux dont le montant des loyers est inférieur à ce seuil, ont le choix entre le régime micro-foncier et son abattement forfaitaire de 30 % sur les recettes locatives, censé couvrir l'intégralité de leurs charges et dépenses et, sur option, une imposition au réel. *« Ceux qui sont au forfait et réalisent des travaux d'économies d'énergie ne bénéficient, par définition, pas de la mesure mise en place par le Gouvernement ; celui-ci aurait pu faire un geste en majorant l'abattement forfaitaire, regrette Bertrand de Raymond. Cela serait d'autant plus recommandable qu'il est plus intéressant fiscalement de pratiquer une déduction sur les revenus fonciers imposés au TMI du bailleur, majoré des prélèvements sociaux à 17,2 %, que sur le revenu global fiscalisé au seul TMI. »* En effet, dans le cas d'un contribuable assujéti à un TMI de 30 % et bénéficiant de revenus fonciers supérieurs à 21400 €, l'option pour l'imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers serait à privilégier. À l'inverse, plus le TMI augmente, plus ce doublement du déficit devient fiscalement intéressant. *« Or, à cette heure, le choix n'est pas laissé au contribuable. »* dénonce-t-il.

L'option pour le réel est-elle toujours intéressante ?

Dès lors, au vu du doublement du déficit foncier, les bailleurs au forfait doivent-ils opter pour le réel ? Pas forcément... *« Les bailleurs qui sont au forfait ne doivent pas foncer tête baissée sur cette annonce et se mettre au réel. Ce choix doit dépendre du montant des travaux engagés, de l'importance des charges pesant sur le bien, s'il a été financé ou non à crédit... »* explique Bertrand de Raymond. *« Si le total des charges est inférieur au montant de l'abattement, par exemple 4500 € pour 15000 € de recettes locatives, mieux vaut rester au forfait. D'autant que l'option pour le réel est irrévocable pendant trois ans. »*

À propos de CapCime

Avec plus de 295 réalisations depuis 2004, CapCime se positionne comme un opérateur spécialisé sur le marché des biens immobiliers anciens de défiscalisation. L'entreprise est structurée autour de trois axes :

- L'investissement : recherche, achat et revente des meilleurs biens immobiliers à prix étudié.*
- Le conseil : étude des montages financiers et fiscaux les plus judicieux.*
- La gestion locative : recherche de locataires, signature des baux, représentation et défense des intérêts du propriétaire-mandant*

capcime.fr