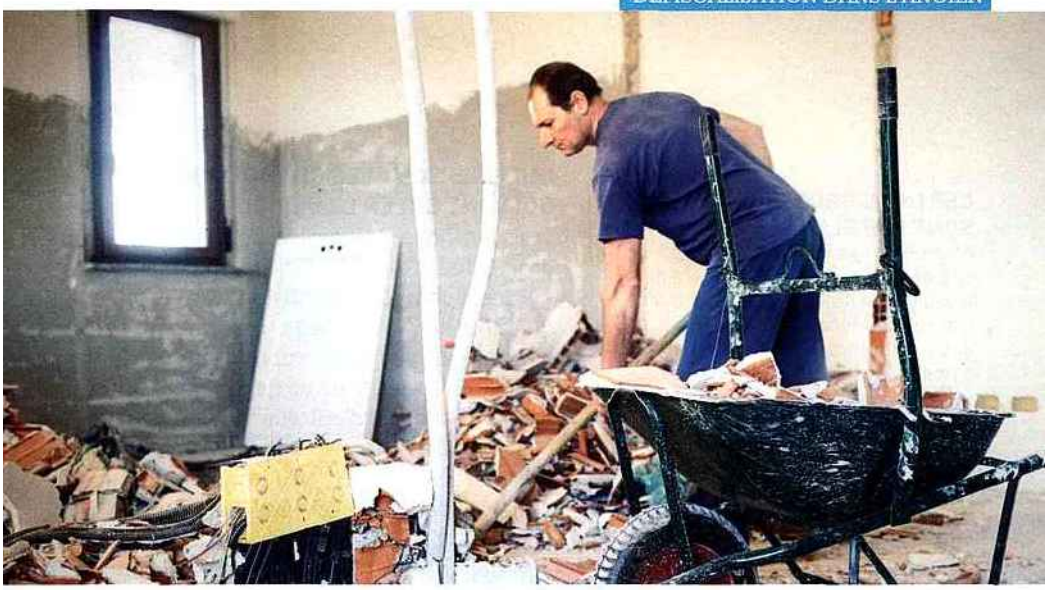
DÉFISCALISATION DANS L'ANCIEN



LE RÉGIME DU DÉFICIT FONCIER

En achetant un bien immobilier ancien locatif et en le rénovant, il est possible, si les charges excédent les recettes, de recourir au déficit foncier. Un mécanisme fiscal qui améliore la rentabilité du placement.

Le régime du déficit foncier permet à un particulier, investisseur dans l'immobilier locatif, d'imputer sur ses revenus fonciers (loyers), les charges déductibles. Puis d'imputer, dans la limite de 10 700 euros par an, sur son revenu global imposable, l'éventuel déficit foncier (hors intérêts d'emprunt), ce qui diminue l'impôt à payer. Si son revenu global ne suffit pas à éponger ce déficit, l'investisseur est autorisé à imputer l'excédent sur les revenus globaux des six années suivantes. Quant au déficit lié aux intérêts d'emprunt, il ne peut l'imputer que sur ses revenus fonciers des dix années suivantes (pas sur le revenu global). Relevant du droit commun de la fiscalité des revenus fonciers, ce mécanisme présente l'avantage de rester à l'écart du plafonnement des niches fiscales.

Tous droits réservés à l'éditeur

CERTAINS GROS TRAVAUX NE SONT PAS ÉLIGIBLES

Attention « les travaux qui apportent une modification au gros oeuvre de locaux d'habitation existants, ou les travaux d'aménagement intérieur qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction, ne sont pas déductibles », précise l'instruction fiscale de référence en la matière. Il n'est pas toujours facile de savoir si les travaux sont éligibles ou non au régime du déficit foncier. En particulier dans le cadre de la transformation de locaux atypiques en logements. Le Conseil d'Etat a, par exemple, jugé que les travaux de réhabilitation de combles d'un ancien couvent pouvaient être déductibles (CE n° 323658 du 05.03.2012). Mais, dans une autre affaire où les travaux entraînaient une surélévation et une modification de la charpente pour aménager des combles, le Conseil d'Etat a conclu qu'il s'agissait de travaux de construction et de reconstruction, donc non éligibles au régime du déficit foncier (CE n° 291266 du 09.01.2009).

QUELLES SONT LES CHARGES DÉDUCTIBLES QUI VONT CRÉER LE DÉFICIT

Trois grandes catégories de charges ouvrent droit à déduction :

- Les charges relatives à l'exploitation quotidienne du bien immobilier locatif, notamment celles de copropriété, les primes d'assurance, les frais de gestionnaire.
- Les dépenses d'entretien et de réparation, à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement. Ce principe de base est fixé par l'article 31-1 du Code général des impôts (CGI) : seules les dépenses de réparation et d'entretien peuvent être déduites du revenu. C'est le cas, par exemple, de la remise en état du gros œuvre (toiture, façades, etc.), de l'installation électrique ou des canalisations, d'une mise aux normes d'un ascenseur ou de travaux d'isolation comme l'a précisé l'administration fiscale dans une instruction « Revenus fonciers - Charges déductibles - Définition des dépenses de travaux » (BOI-RFPI-BASE-20-30-1020140203). Afin d'éviter tout litige ultérieur avec l'administration fiscale, il est conseillé de consulter son centre des impôts pour vérifier que les dépenses envisagées sont bien déductibles. Il est également possible d'interroger un avocat fiscaliste (qui engage sa responsabilité professionnelle), une solution plus rapide, mais plus coûteuse...
- Les charges liées au financement du bien immobilier : intérêts d'emprunt, frais afférents à l'emprunt souscrit pour acheter le bien ou réaliser des travaux. Comme évoqué plus haut, il n'est pas question par conséquent de reporter la part du déficit en résultant sur son revenu global.

RESPECTER L'ORDRE D'IMPUTATION DES DÉPENSES

Ce sont les intérêts d'emprunt que l'on déduit en premier des loyers. Les autres charges viennent ensuite. Cet ordre est important : si les charges sont supérieures aux loyers perçus, le déficit constaté s'impute sur le revenu global du contribuable à l'exception de la part de déficit provenant des intérêts d'emprunt.

Un exemple pratique

En province, un propriétaire loue, en 2016, un logement rénové qu'il finance à crédit. Ses loyers s'élèvent à 2 000 euros par an. Son revenu foncier se détermine ainsi :

Tous droits réservés à l'éditeur

- Revenu brut : 2 000 euros
- Charges liées aux travaux : 30 000 euros
- Intérêts d'emprunt : 4 000 euros

Le total des charges et des intérêts d'emprunt déduit du revenu brut conduit à un déficit de 32 000 euros.

Les intérêts d'emprunt (4 000 euros) s'imputent sur les seuls loyers (2 000 euros). Reportables, les 2 000 euros restants d'intérêts viendront en déduction des revenus fonciers des dix années suivantes, soit jusqu'en 2026.
Les autres charges (30 000 euros) constituent un déficit foncier imputable sur le revenu global, *selon deux cas de figure* :

- Si le revenu global de l'investisseur est supérieur ou égal à 10 700 euros, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, soit 30 000 euros, s'impute sur son revenu global à hauteur de 10.700 euros. L'excédent, soit 19.300 euros, s'ajoute aux 2.000 euros (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (jusqu'en 2026).
- Si le revenu global de l'investisseur est inférieur à 10 700 euros (par exemple 7 000 euros), le déficit qui n'a pas pu être imputé (jusqu'à 10 700 euros) est alors imputable à hauteur de 3 700 euros sur le revenu global des six années suivantes (jusqu'en 2022) ; le reliquat de 19 300 euros s'impute sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

LES SCPI DÉFICIT FONCIER
Pour une formule sans souci de gestion, pensez aux SCPI fiscales spécialisées dans ce régime, comme Défi Foncier (Amundi), Renovimmo (La Française AM), Renovalys 5 (Avenir Finance), Urban Pierre 3 (Urban Premium), Grand Paris Pierre (Paref). Quelques milliers d'euros suffisent pour souscrire des parts de SCPI rapportant un faible revenu. Il faut conserver ces parts pendant environ dix-huit ans. Attention aux déconvenues à la sortie, soulignées récemment par l'AMF (Autorité des marchés financiers). Si lors de l'achat des parts de SCPI, les travaux (revalorisant les actifs) ont procuré un avantage fiscal à l'entrée, le montant de ces dépenses d'amélioration n'est pas retenu dans le calcul de la plus-value immobilière. Si les travaux ont été importants, l'impôt dû sur la plus-value pourrait annuler l'avantage fiscal à la souscription !

OPTIMISER LE REGIME DU DÉFICIT FONCIER

Le régime du déficit foncier ne permet pas seulement de réduire son assiette imposable à l'impôt sur le revenu. Il permet aussi, sous certaines conditions, d'éviter les prélèvements sociaux de 15,5% qui frappent actuellement les revenus du patrimoine. Pour cela, encore faut-il étaler le paiement des travaux sur deux ans au lieu de les payer en une seule fois. *Démonstration à partir d'un exemple (de Cyrus Conseil à Paris).*
Cas d'un bailleur percevant 12 000 euros de revenus fonciers nets imposables. Pour alléger son imposition, il réalise 30 000 euros de travaux.

Scénario 1 : le bailleur règle la totalité des travaux en une seule fois.

- Au titre de l'année 1, le bailleur gomme en totalité ses revenus fonciers (déficit de 18 000 euros). Par conséquent, il ne paye ni l'impôt sur le revenu, ni les prélèvements sociaux de 15,5%, sur ces revenus.

Tous droits réservés à l'éditeur

À NOTER

RELEVANT DU DROIT COMMUN, LE RÉGIME DU DÉFICIT FONCIER PRÉSENTE LE GROS AVANTAGE DE RESTER À L'ÉCART DU PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES FIXÉ À 10000 EUROS PAR AN ET PAR FOYER FISCAL.

Il imputera 10.700 euros de déficit sur son revenu global, ce qui réduit d'autant ses autres revenus imposables.
- Au titre de l'année 2, le bailleur imputera le déficit reportable, soit 7.300 euros sur ses revenus fonciers. Compte tenu de ce report, ses revenus fonciers imposables s'élevant à 4.700 euros (12000 – 7300) supportent l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

■ **Scénario 2 :** le bailleur règle à l'entrepreneur, 12 000 euros de travaux l'année 1 et le solde soit 18 000 euros l'année 2.
- Au titre de l'année 1, comme à celui de l'année 2, le bailleur gomme en totalité ses revenus fonciers. Par conséquent, il ne paye ni l'impôt sur le revenu, ni les prélèvements sociaux de 15,5%, sur ces revenus. Et pourra imputer le déficit restant de 6.000 euros en année 3.
Pour alléger à la fois son impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, la solution consiste donc à étaler le paiement des travaux pendant au moins deux ans. Quitte à trouver un accord avec son entrepreneur.
Toutefois, il faut rappeler aussi que le mécanisme d'imputation du déficit foncier sur le revenu global suppose que le contribuable n'opte pas pour le régime du micro-foncier (déduction forfaitaire des charges pour 30% des loyers).

■ **Une seule ombre au tableau : le calcul de la plus-value !**
Attention, lors de la vente du bien immobilier, les travaux pris en compte par le fisc dans le cadre de ce mécanisme du déficit foncier, ne le seront pas une nouvelle fois. Par conséquent, le prix d'achat du logement pour le calcul de la plus-value sera considéré hors travaux.

UN ENGAGEMENT DE LOCATION EN CONTREPARTIE

Afin de bénéficier du régime du déficit foncier, l'investisseur doit louer son bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation des déficits. Et ce, sous peine de remise en cause du régime. Dans la pratique, si l'investisseur règle des travaux éligibles au régime du déficit foncier en 2016, il doit donner le logement en location nue, c'est-à-dire non meublée, jusqu'au 31 décembre 2019. Pour de nouveaux travaux effectués en 2017, la date butoir sera repoussée jusqu'au 31 décembre 2020.

Bien sûr, la location doit être effective et permanente. En cas de départ du locataire, la nouvelle location doit être immédiate. A défaut, le bailleur devra justifier au fisc la mise en location du bien et la recherche d'un nouveau locataire, par le biais notamment de petites annonces ou d'un mandat donné à une agence immobilière. L'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global oblige donc le contribuable à maintenir le

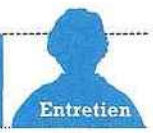
Tous droits réservés à l'éditeur

bien loué pendant 3 ans. Il ne peut donc ni le vendre, ni cesser la location pendant cette durée, sauf à s'exposer à un redressement fiscal

POUR QUEL PROFIL D'INVESTISSEUR ?

Le régime du déficit foncier s'adresse à tout type d'investisseur, qu'il soit déjà bailleur ou non. Si l'investisseur détient déjà un ou des biens locatifs, ce déficit viendra d'abord en déduction des revenus fonciers provenant de ses autres biens. Mais s'il réalise sa première opération, ce primo-investisseur doit prévenir l'administration fiscale qu'il s'engage à mettre le bien en location nue dans les prochains mois, une fois les travaux achevés.

«PRIVILÉGIEZ UN INVESTISSEMENT PATRIMONIAL »



JULIEN RABIER, DIRECTEUR ASSOCIÉ À L'INSTITUT DU PATRIMOINE

Quels sont les principaux critères de choix d'un placement en déficit foncier ?

Comme dans tout placement immobilier, la qualité de l'emplacement est primordiale puisqu'elle influera sur la valorisation du bien à terme. Un bien immobilier à rénover en région parisienne ou dans une des 10 premières métropoles régionales de France se louera également plus facilement que dans une ville à plus faible potentiel. Même si les travaux sont déductibles, il faut veiller à ce que le prix de revient du logement rénové soit cohérent avec celui du marché du neuf. Dans les opérations à vocation patrimoniale, les travaux se limitent à 20 ou 30% du prix global. Par exemple à Boulogne Billancourt (92), un logement de 30 m2 revient à 310.000 euros dont 62.000 euros de travaux. Dans les grandes métropoles régionales, les travaux peuvent représenter jusqu'à 50% du prix de revient. A mes yeux, la fiscalité constitue un critère secondaire, qui ne doit pas aveugler l'investisseur.

Dans quels cas, est-il judicieux de concentrer les travaux sur une seule année ?

Généralement les travaux s'étalent sur deux ou trois ans. Toutefois, il est recommandé de les imputer sur une seule année, dans la limite de 10 700 euros, dans des cas particuliers de revenus exceptionnels à défiscaliser : héritage d'un gros patrimoine locatif, perception d'une importante prime ou plus-value liée à la vente de son entreprise. Si besoin, il est possible de cumuler dans une même opération, le régime du Pinel dans l'ancien avec celui du déficit foncier. Ainsi le coût du foncier et une partie des travaux entrent dans la base de réduction du Pinel et le solde passe en déficit foncier.

Tous droits réservés à l'éditeur