



TRAME DU FORMATEUR



**Comprendre l'intérêt du Déficit Foncier
en 2018 en 3 exemples**

Version avril 2018

1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier



Cette première partie vous permet de rappeler brièvement aux participants le mécanisme du déficit foncier : comment se calcule un résultat foncier, quelles sont les règles d'utilisation d'un déficit foncier et en quoi cela représente un avantage fiscal.

RECAP PLAN

Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier



1.1 Les revenus fonciers



Le contribuable doit déclarer toutes les recettes générées par le bien donné en location. Il s'agit ainsi principalement des loyers, mais également des dépenses lui incombant mais mises à la charge du locataire (ex : paiement de la taxe foncière).

Les recettes à prendre en compte sont celles qui ont été **effectivement encaissées** au cours de l'année d'imposition.

Peu importe la période à laquelle ces recettes se rapportent.

RECAP PLAN

1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier

1.1 Les revenus fonciers

Les revenus fonciers

RECETTES

Recettes encaissées au cours de l'année d'imposition et générées par le bien mis en location :

- loyers encaissés
- dépenses incombant au propriétaire mais mises à la charge du locataire (ex : *taxe foncière*)

1.2 Les charges déductibles



Les frais et charges pouvant faire l'objet d'une déduction des revenus fonciers sont limitativement énumérés par la loi.

Il s'agit :

- des **primes d'assurance destinées à couvrir le bien pour leur montant réel** (ex : *risque incendie, loyers impayés etc.*) ;
- des **frais de gestion et d'administration pour leur montant réel** (rémunération des gardiens, rémunérations pour la gestion du bien, frais de procédure). Les autres frais de gestion non couverts par ces 3 catégories (ex : *frais de correspondance, de déplacement etc.*) peuvent être déduits dans le cadre d'un forfait de 20 € ;
- des **travaux d'entretien et de réparation** : ce sont les travaux qui ont pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état pour en permettre un usage normal, sans en modifier ni la consistance, ni l'agencement, ni l'équipement (ex : *réfection des toitures, façades etc.*) ;
- des **travaux d'amélioration** : ce sont les dépenses qui ont pour objet d'apporter au logement un équipement ou un élément de confort nouveau, sans modifier ni le volume, ni la surface habitable, ni la structure de l'immeuble (ex : *installation d'un chauffage central, d'un dispositif de sécurité etc.*) ;
- **les intérêts et frais d'emprunt** (*frais de dossier bancaire, frais d'hypothèque ou de caution*) engagés pour l'acquisition, la (re) construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration du bien.

Remarque : les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas des dépenses déductibles.

RECAP PLAN

1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier

1.1 Les revenus fonciers

1.2 Les charges déductibles

Les charges déductibles

CHARGES DÉDUCTIBLES

Limitativement énumérées par la loi :

- primes d'assurance destinées à couvrir le bien (réel)
- frais de gestion et d'administration (réel)
- forfait de 20 € pour frais de gestion
- travaux d'entretien et de réparation (réel)
- travaux d'amélioration (réel)
- intérêts et frais d'emprunt

1.3 Le résultat fiscal



Deux cas peuvent se présenter :

- soit les **revenus encaissés sont supérieurs aux charges déductibles**, le contribuable est alors en situation de « **bénéfice foncier** » et celui-ci sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- soit les **revenus encaissés sont inférieurs aux charges déductibles**, il est alors en situation de « **déficit foncier** », ce qui fiscalement représente un avantage.

RECAP PLAN

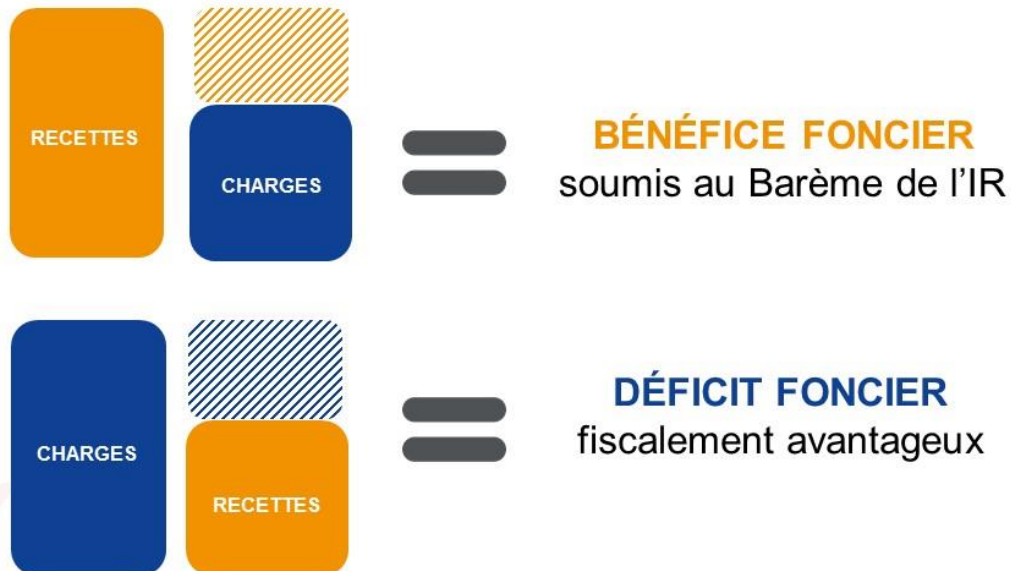
1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier

1.1 Les revenus fonciers

1.2 Les charges déductibles

1.3 Le résultat fiscal

Résultat Fiscal



PRODÉMIAL

Diaporama de Formation « Comprendre l'intérêt du Déficit Foncier en 2018 en 3 exemples » - Document écrit par Prodémial à destination exclusive de ses consultants - Avril 2018
Le présent support est la propriété exclusive de la société Prodémial. Il est protégé par le droit d'auteur en vertu des dispositions du livre I du Code de la Propriété Intellectuelle et des conventions internationales régissant la protection des droits d'auteur. En conséquence, toute reproduction, représentation même partielle effectuée sans l'autorisation préalable de la société Prodémial est strictement interdite.

1.4 Utilisation du déficit foncier



Comment est utilisé un déficit foncier et pourquoi cela représente un avantage d'un point de vue fiscal ?

Il faut distinguer **2 catégories de charges à l'origine du déficit** :

- Il faut regarder tout d'abord **les intérêts d'emprunt** (et les frais financiers) car c'est cette catégorie de charges qui s'impute en premier sur les revenus fonciers. Si un déficit est créé, celui-ci sera déductible des revenus fonciers perçus par le contribuable les 10 années suivantes. Fiscalement cela représente donc un avantage car ce déficit permettra de réduire voire d'annuler l'imposition sur les revenus fonciers encaissés.

- Ensuite, il faut regarder **les autres charges déductibles** (y compris les travaux). Si la déduction de ces charges est à l'origine d'un déficit foncier, ce déficit sera utilisé de 2 façons :

- > jusqu'à 10 700 € il peut être imputé sur le revenu global (RG) du contribuable ce qui permet de réduire directement le montant global de l'ensemble des revenus perçus par le foyer fiscal soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Si le revenu global du contribuable est inférieur à 10 700 €, le surplus de déficit sera imputable sur le revenu global des 6 prochaines années ;
- > pour la fraction de déficit au-delà de 10 700 €, elle sera déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes.

RECAP PLAN

1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier

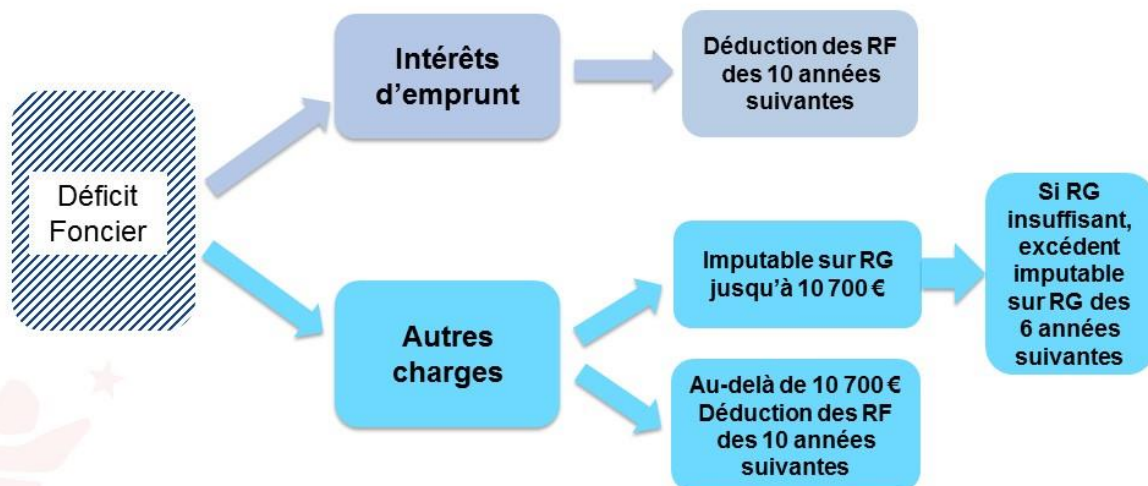
1.1 Les revenus fonciers

1.2 Les charges déductibles

1.3 Le résultat fiscal

1.4 Utilisation du déficit foncier

Utilisation du déficit foncier



1.5 Calcul du déficit foncier :



Prenons l'exemple d'un contribuable qui a perçu 25 000 € de revenus fonciers, il a payé 5 000 € d'intérêts d'emprunt et il a eu par ailleurs 50 000 € de travaux d'amélioration. Son revenu global est de 45 000 €.

Quel est son résultat foncier ?

Etape 1 : Les 5 000 € d'intérêts d'emprunt viennent en déduction des revenus fonciers qui ne sont plus que de :
 $25\,000\,€ - 5\,000\,€ = 20\,000\,€$.

Etape 2 : Il faut ensuite déduire des revenus fonciers restants les frais de travaux soit : $20\,000\,€ - 50\,000\,€ = -30\,000\,€$.
Ce contribuable a donc un déficit foncier de 30 000 €.

Etape 3 : Ce déficit foncier étant issu de charges autres que les intérêts d'emprunt, il va pouvoir imputer 10 700 € sur son revenu global qui sera ainsi réduit à 34 300 € et le surplus soit 19 300 € sera déductible des revenus fonciers des 10 prochaines années.

RECAP PLAN

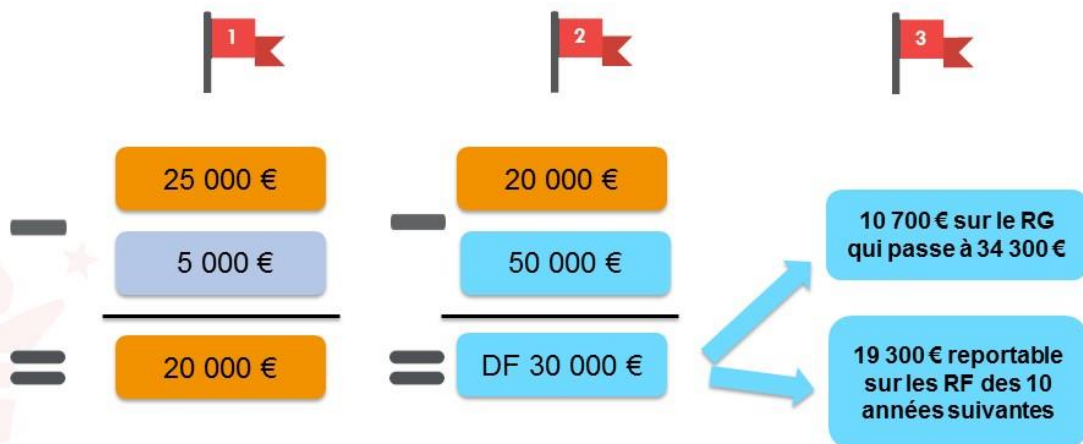
1. Quelques rappels sur le mécanisme du déficit foncier

- 1.1 Les revenus fonciers
- 1.2 Les charges déductibles
- 1.3 Le résultat fiscal
- 1.4 Utilisation du déficit foncier
- 1.5 Calcul du déficit foncier : exemple

Calcul du déficit foncier : exemple

Exemple : soit un contribuable qui a perçu 25 000 € de revenus fonciers, les intérêts d'emprunt représentent 5 000 € et il a eu par ailleurs 50 000 € de travaux d'amélioration. Son revenu global est de 45 000 €.

Quel est son résultat foncier ?



PRODÉMIAL

Diaporama de Formation « Comprendre l'intérêt du Déficit Foncier en 2018 en 3 exemples » – Document édité par Prodémial à destination exclusive de ses consultants – Avril 2018
Le présent support est la propriété exclusive de la société Prodémial. Il est protégé par le droit d'auteur en vertu des dispositions du Titre I du Code de la Propriété Intellectuelle et des conventions internationales régissant la protection des droits d'auteur. En conséquence, toute reproduction, représentation même partielle effectuée sans l'autorisation préalable de la société Prodémial est strictement interdite.