

Fiscal
4 octobre 2021

COMMENT IMPUTER LES DÉFICITS FONCIERS

Les déficits fonciers afférents aux immeubles et résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont, dans une certaine limite, imputables sur le revenu global. Des règles d'imputation particulières existent concernant le régime d'investissement locatif « Périisol ».

- **Selon quelles modalités réaliser l'imputation ?**

Les déficits fonciers, résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global.

Les déficits fonciers sont imputables dans la limite de 10 700 € par an.

Cette imputation est remise en cause si l'immeuble n'est pas donné en location jusqu'au 31 décembre de la 3e année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu global.

La fraction du déficit qui excède la limite de 10 700 € ainsi que les intérêts d'emprunt sont imputables, quant à eux, sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



En cas de démembrement de propriété de l'immeuble, seul l'usufruitier peut bénéficier de cette règle d'imputation. Les déficits générés par le nu-propriétaire à raison des charges de grosses réparations qu'il supporte ne s'imputent que sur les revenus fonciers perçus éventuellement par ailleurs.

- **Régime de défiscalisation et modalités d'imputation**

La limite d'imputation sur le revenu est fixée à 10 700 €, y compris lorsque l'immeuble bénéficie d'un régime de défiscalisation (Robien, Besson, Pinel, etc.). Toutefois, elle est portée à 15 300 € dans le cadre du régime Périisol.

L'excédent est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

- **Constatation d'un déficit sous le régime micro-foncier ?**

Sous le régime micro-foncier, aucun déficit ne peut être constaté.

Seuls les déficits fonciers constatés antérieurement et encore reportables au 1er janvier de l'année d'application du régime micro-foncier peuvent être imputés.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !