

Le solde obtenu est ajouté au résultat des immeubles spéciaux.

S'il y a un déficit issu des immeubles spéciaux, il s'impute sur votre revenu global de l'année sans plafonnement. Pour plus de précisions, il convient de se référer aux instructions fiscales via le service des impôts ou les services de l'Adil.

Les déficits fonciers antérieurs restant à imputer ne peuvent être compensés que par des bénéfices ultérieurs. Le déficit de l'année en cours est prioritaire. Au-delà de dix ans, si les déficits antérieurs ne sont pas compensés, ils sont perdus.

Conseils pratiques.

☞ Si vous êtes soumis au régime du micro-foncier, aucun déficit ne peut être constaté (fiche 1). Seuls les déficits constatés avant la mise en place de ce régime restent imputables dans les conditions de droit commun.

☞ Ce régime d'imputation sur le revenu global s'applique automatiquement dès qu'un déficit est dégagé au cours d'une année. Il n'y a pas d'option possible.

Le point de départ du délai de dix ans est l'année de constatation du déficit.

☞ La limite annuelle de 10700 € est globale. Elle s'applique pour tous les immeubles de votre foyer fiscal.

Dans le régime « Périssol », cette limite annuelle est portée à 15300 €.

Dans les régimes fiscaux spéciaux « Besson », « Robien » et « Borloo », la limite annuelle reste de 10700 € (fiches 4, 5, 6, 8, 10 et 11).

☞ Dans les régimes fiscaux spéciaux tels que les investissements sur des immeubles historiques et selon la loi « Malraux », l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global se fait sans limitation (fiches 12 et 13).

☞ Le mécanisme d'imputation ne sera pas remis en cause en cas de décès, invalidité, licenciement ou expropriation pour cause d'utilité publique du logement loué.

⚠ L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global ne vous est définitivement acquise que si vous maintenez l'affectation de votre immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation est intervenue. Si ce n'est pas le cas, le revenu global et les revenus fonciers des trois années précédant l'année de cessation de la location sont reconstitués.

Tous ces renseignements sont donnés à titre indicatif, sous réserve de l'appréciation des tribunaux.

ADIL 63

Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tel : 04.73.42.30.75
Site Internet : www.adil63.org

REVENUS FONCIERS

IMPUTATION DES DEFICITS FONCIERS



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Régime applicable pour l'imposition des revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2006.

Il y a **déficit foncier** lorsqu'une même année, vos charges déductibles sont supérieures à votre revenu brut foncier.

Exemple :

Un propriétaire loue un logement nu dont le revenu foncier en 2006 se décompose de la façon suivante :

Revenu brut	+ 4000 €
Intérêts d'emprunt	- 5000 €
Autres charges déductibles	- 30560 €
Résultat	- 31560 €

Votre déficit foncier s'impute sur votre revenu global dans certaines limites et/ou sur vos revenus fonciers des années suivantes.

Pour répartir ce déficit, plusieurs étapes sont à respecter.

1. Détermination et répartition du déficit provenant des intérêts d'emprunt.



Il ne s'impute que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Vous devez d'abord compenser les intérêts d'emprunt avec votre revenu brut foncier.

Revenu brut foncier	+ 4000 €
Intérêts d'emprunt	- 5000 €
Solde	- 1000 €

Le déficit provenant des intérêts d'emprunt est de - 1000 €.

Le déficit foncier (- 31560 €) se répartit entre :
- 1000 € provenant des intérêts d'emprunt et
- 30560 € provenant des autres charges déductibles.

Si le revenu brut foncier absorbe la totalité des intérêts d'emprunt, aucun déficit ne provient des intérêts d'emprunt.

2. Détermination et répartition du déficit provenant des autres charges.

Les **déficits fonciers qui résultent des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur votre revenu global** (c'est-à-dire l'ensemble de vos revenus quelle qu'en soit la catégorie : traitements et salaires, bénéfices agricoles, revenus des capitaux mobiliers, BIC...) **dans la limite annuelle de 10700 €.**

Le surplus, s'il y a lieu, est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Dans notre exemple :

Le déficit foncier se répartit de la façon suivante :

- 10700 € provenant des charges déductibles sont imputables sur le **revenu global**
- l'excédent de déficit (30560 - 10700 = - 19860 €) s'ajoute au déficit provenant des intérêts d'emprunt (- 1000 €). Cette somme (- 20860 €) est alors imputable sur les **revenus fonciers** des dix années suivantes

Remarque : Si votre **revenu global** est **insuffisant** pour absorber le déficit imputable (10700 €), l'**excédent** du déficit s'impute dans les conditions de droit commun **sur vos revenus globaux des six années suivantes.**

Revenu global du propriétaire : + 7500 €

Le déficit non imputé sur le revenu global de 2005 (car celui-ci était insuffisant) reste imputable sur le revenu global des six années suivantes.

Le déficit foncier se répartit donc de la façon suivante :

- sur le revenu global :
 - 7500 € sur le revenu global de l'année 2005
 - 3200 € (10700 - 7500) sur les revenus globaux de l'année suivante (dans notre exemple)
- sur les revenus fonciers des dix années suivantes : 20 860 €.

Pluralité d'immeubles ordinaires (réel imposition, micro-foncier, « Périssol », « Besson », « Robien ») :

Les résultats de chaque immeuble (bénéficiaires ou déficitaires) se compensent entre eux.

Si le solde obtenu est positif, ce revenu est porté sur votre déclaration d'ensemble.

Si le solde est négatif, la répartition du déficit se détermine selon les mêmes modalités que s'il s'agissait d'un immeuble unique (cf. supra).

Pluralité d'immeubles ordinaires et spéciaux (immeubles historiques, loi « Malraux ») :

Les résultats de chaque immeuble ordinaire (bénéficiaires ou déficitaires) se compensent entre eux.