



LE DEFICIT FONCIER

Se constituer d'un patrimoine immobilier dans l'ancien rénové

PRINCIPE DE L'INVESTISSEMENT

- L'investissement en Déficit foncier consiste à réaliser des travaux au sein d'un immeuble et les appartements qui le compose. Les travaux effectués octroient la possibilité de les déduire sur les revenus fonciers perçus de la location de ce bien.
- L'investissement permet d'investir dans l'immobilier ancien rénové tout en optimisant sa fiscalité globale et foncière.

LES CONTRIBUABLES CONCERNÉS ET OBJECTIFS

- Tout investisseur souhaitant se constituer un patrimoine immobilier ancien et optimiser sa fiscalité.
- Ce régime concerne également les propriétaires ayant déjà des revenus fonciers
- Constitution d'un patrimoine tout en diminuant l'imposition via les conditions optimisées du dispositif
- Protection de la famille grâce à la souscription d'une assurance du prêt
- Préparation de la retraite

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

- Les travaux sont imputables sur les revenus fonciers et le revenu global dans la limite de 10 700 € par an.
- Le solde des travaux est reportable sur les revenus fonciers pendant les 10 années suivantes.
- Les intérêts d'emprunt constituent également une charge déductible à hauteur seulement des revenus fonciers (pas de création de déficit).

CONDITIONS À RESPECTER

- Louer pendant 3 années minimum après imputation d'un déficit foncier ; le loyer n'est pas plafonné.
- Seuls les travaux d'entretien et d'amélioration sont admissibles.
- Souscription de la déclaration n° 2044 et option pour le régime « Réel ».

