

L'INVESTISSEMENT EN DÉFICIT FONCIER, COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



Le Déficit Foncier est un mécanisme de droit commun permettant aux propriétaires de déduire de leurs revenus fonciers et de leurs revenus bruts (*dan sle limite de 10 700 € l'année de réalisation des travaux*), la charge des travaux de réparation et d'entretien réalisés dans leur bien.

Le déficit foncier fut un dispositif instauré afin de **pouvoir réhabiliter des biens situés dans des zones avec de grandes valeurs foncières**, souvent inabordables en état neuf ou déjà rénovés.



LES CONDITIONS

- Le propriétaire s'engage à louer nu son bien pendant une période de 3 ans suite aux travaux.
- La déduction des charges n'est possible qu'à hauteur de 10 700 € sur leur revenu global.
- L'excédent de déficit foncier n'est imputable sur les bénéfices fonciers que sur une période de 10 ans suite au paiement des travaux.



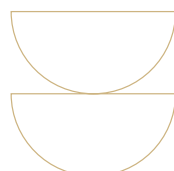
POUR QUI ?

- Foyer Fiscal disposant déjà de bénéfices fonciers au moment de l'acquisition



LES AVANTAGES

- 1. Le Déficit Foncier est un investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales.**
- 2. L'impact fiscal est doublé, puisque le déficit foncier s'impute sur le Revenu Brut Global et sur les bénéfices fonciers, permettant ainsi d'alléger la lourde imposition du bénéfice foncier (*qui est imposé à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux*).**





VOTRE SIMULATION DÉFICIT FONCIER



LES CRITÈRES DE L'OPÉRATION

Un couple marié TMI 41 %, ayant déjà réalisé des investissements immobiliers, perçoit 10 000 € de bénéfices fonciers par an et réalise l'acquisition d'un appartement en France.

Prix du foncier

130 000 €

Frais de notaire

9 750 €

Chiffre basé sur une moyenne de 2 à 3% dans l'immobilier neuf.

Travaux de restauration

97 400 €

Montant total investi

237 150 €



LE GAIN FISCAL

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7
Montant des travaux	48 700 €	48 700 €	/	/	/	/	/	/
Paiement des travaux	48 700 €	48 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bénéfices fonciers neutralisés	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	6 000 €
Gain fiscal sur les bénéfices fonciers	5 820 €	5 820 €	5 820 €	5 820 €	5 820 €	5 820 €	5 820 €	3 492 €
Gain fiscal sur le revenu brut global	4 387 €	4 387 €	/	/	/	/	/	/
Imputation sur le revenu brut global	10 700 €	10 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Déficit Foncier imputable sur 10 ans	28 000 €	56 000 €	46 000 €	36 000 €	26 000 €	16 000 €	6 000 €	6 000 €

Dans notre exemple, le gain fiscal total s'élève à 53 006 €
soit 23 % du montant total de l'investissement.