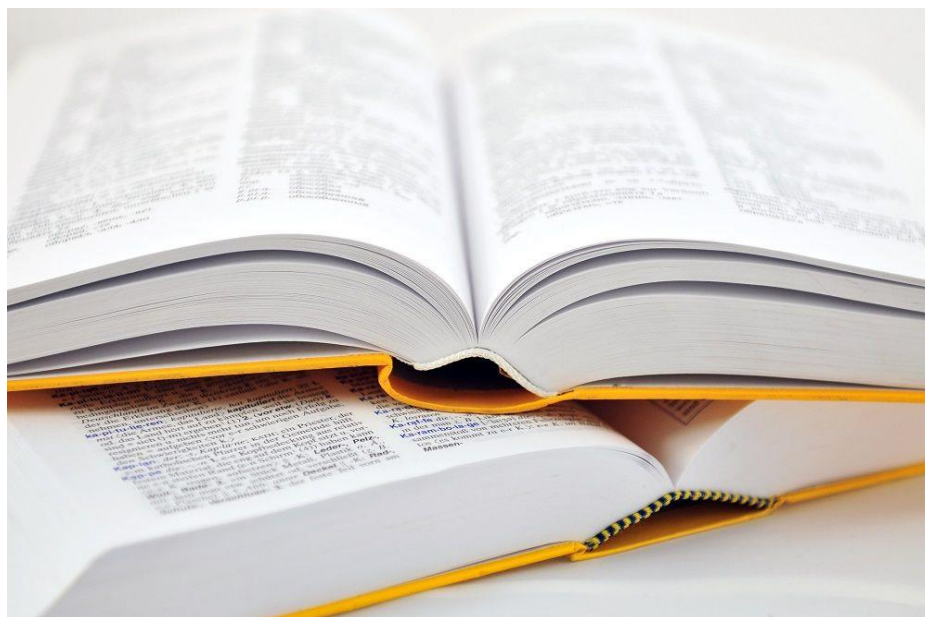


Le dispositif de doublement du déficit foncier est-il fiscalement intéressant ?



On sait que les logements classés G ne pourront plus être loués à compter de 2025 ; quant aux logements classés F, l'interdiction de location prendra effet en 2028.

Afin d'accélérer la rénovation de ces logements, l'article 12 de la seconde loi de finances rectificative pour 2022 prévoit que le déficit issu de ces rénovations et imputable sur le revenu global, sera doublé pour les années 2023, 2024 et 2025.

Ainsi, le montant de ce déficit passera de 10 700 euros à 21 400 euros, et ce sous trois conditions:

- qu'un devis soit accepté à compter du 5 novembre 2022;
- que les travaux soient réalisés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025;
- que le logement passe d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D (sont également éligibles les logements passant d'une classe E à D).

Les travaux éligibles à cette hausse du seuil seront définis par décret, non encore publié à ce jour; néanmoins, il est probable que la nature des travaux sera calquée sur celle ouvrant droit au dispositif de MaPrimeRenov'. Devraient donc être concernés les travaux d'isolation des murs, des toitures, des planchers, de remplacement des portes et fenêtres etc.

A noter que le plafond de 21 400 euros ne sera utilisable qu'à concurrence des travaux de rénovation énergétique, à l'exclusion des autres travaux immobiliers.

Pour bénéficier de ce nouveau dispositif, les propriétaires devront faire procéder à un diagnostic de performance énergétique avant le début des travaux et à un autre une fois ces derniers achevés.

Séduisante de prime abord, cette mesure peut s'avérer défavorable, ainsi que nous allons le voir.

1- Tout d'abord, **cette déduction supplémentaire peut s'effectuer sur des revenus qui sont peu voire pas imposés**, ce qui limitera considérablement son intérêt.

2- Mais surtout, **cette déduction supplémentaire va diminuer le montant du déficit reportable sur les revenus fonciers des années suivantes** (au maximum de dix), ce qui privera le bailleur de la possibilité de réaliser une économie d'impôt sur les prélèvements sociaux de 17,2% qu'il aurait pu obtenir en imputant son reliquat de déficit sur ses revenus fonciers futurs.

Un exemple permet d'illustrer la question.

Soit un bailleur, imposé au taux marginal de 30%, qui réalise 45 000 euros de travaux éligibles au nouveau dispositif et qui dégage en 2023 un déficit de 30 000 euros.

a) AVEC le bénéfice du doublement du déficit foncier, il réalise une économie immédiate d'impôt sur le revenu de 6 420 euros ($21\,400 \times 30\%$). Le reliquat de déficit de 8 600 euros étant imputable sur ses revenus fonciers de l'année suivante, il réalise une économie d'IR et de prélèvements sociaux de 4 060 euros ($8\,600 \times 47,2\%$). Au total, il aura réalisé une économie globale d'impôt de 10 480 euros.

b) SANS le bénéfice du doublement du déficit foncier, ce bailleur peut imputer 10 700 euros sur son revenu global, ce qui génère une économie d'impôt de 3 210 euros. Le reliquat de déficit de 19 300 euros est reportable sur ses revenus fonciers de l'année suivante, ce qui lui permet de réaliser une économie supplémentaire (IR +PS) de 9 110 euros ($19\,300 \times 47,2\%$). Au final, il aura réalisé une économie globale d'impôt de 12 230 euros, soit 1 750 euros de plus qu'avec le nouveau dispositif.

Conclusion: la "bonne affaire" fiscale sur le papier n'est pas si bonne que ça en réalité...

Pour prendre contact avec notre ingénieur patrimonial :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00