

Déficit foncier : Quels travaux permettent de déduire jusqu'à 21 400 € de déficit foncier sur le revenu global ?



Le déficit foncier peut être imputé sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an. Pour accélérer la rénovation énergétique des logements, ce plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est doublé temporairement jusqu'en 2025, pour les propriétaires bailleurs réalisant certains travaux de rénovation énergétique. Ainsi, il est possible de déduire jusqu'à 21 400 € par an de déficit foncier sur le revenu global.

La seconde loi de finances pour 2022 (loi du 01/12/2022) a fixé les conditions de ce doublement temporaire du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global et le décret du 21 avril 2023 vient de préciser la nature des travaux donnant droit à cet avantage fiscal.

Les conditions à respecter pour pouvoir imputer le déficit foncier sur le revenu global jusqu'à 21 400 € par an sont les suivantes (conditions cumulatives) :

- les travaux doivent être payés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 (devis et factures pourront être demandés par l'administration fiscale). À noter, les devis ne doivent pas être antérieurs au 5 novembre 2022 ;
- le logement doit sortir d'une classe de performance énergétique E, F ou G pour atteindre une classe comprise entre A et D (le contribuable devra produire deux DPE, un premier réalisé avant les travaux, un second réalisé après les travaux, afin de justifier le changement de classe) ;
- les travaux éligibles sont :
 - Travaux d'isolation thermique des toitures ;
 - Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
 - Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
 - Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - Travaux d'isolation des planchers bas.

Sont exclus, les travaux :

- de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie (= réhabilitation des fosses septiques)
- de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique

Le doublement du déficit foncier est-il fiscalement intéressant ?

Le doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global (21 400 € par an contre 10 700 € en principe) vise à inciter les contribuables propriétaires bailleurs à entreprendre des rénovations énergétiques. Une des conditions pour bénéficier du doublement étant de faire passer les logements d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Partant d'une bonne intention, le doublement du déficit foncier imputable permet aux contribuables de réduire l'impôt sur leur revenu global et notamment leurs salaires et retraites. Cependant, à défaut d'imputation sur le revenu global, le déficit foncier est reportable et il s'impute sur les revenus fonciers des 10 années suivantes, ce qui est fiscalement plus intéressant pour le contribuable.

Si l'on compare l'imputation sur le revenu global à l'imputation sur les revenus fonciers futurs, le doublement de l'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est pas fiscalement intéressant pour le contribuable. Cela s'explique par le fait que le montant de déficit foncier imputé sur le revenu global n'a d'effet que sur la

tranche marginale d'imposition alors que le déficit foncier imputé sur les revenus fonciers futurs impacte la tranche marginale d'imposition ET les prélèvements sociaux.

Exemple

Un contribuable réalise des travaux de rénovation énergétique sur un logement qu'il donne en location nue. Les travaux « éligibles » sont payés à hauteur de 30 000 €. Le contribuable a un taux marginal d'imposition 41 %.

Avec le déficit foncier "doublé"

Étape 1 : Imputation de 21 400 € de déficit foncier sur le revenu global = économie d'impôt de 8 774 € (21 400 x 41 %)

Étape 2 : Déficit foncier reportable imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 – 21 400) de 8 600 € = économie d'impôt de 5 005 € (8 600 x [41 % + 17,2 %])

Efficacité fiscale des travaux = 13 779 € (8 774 + 5 005)

Sans le déficit foncier "doublé"

Étape 1 : Imputation de 10 700 € de déficit foncier sur le revenu global = économie d'impôt de 4 387 € (10 700 x 41 %)

Étape 2 : Déficit foncier reportable imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (30 000 – 10 700) de 19 300 € (le report est plus important, car le déficit foncier a été imputé sur le revenu global pour 10 700 € (et non 21 400 €) = économie d'impôt de 11 233 € (19 300 x [41 % + 17,2 %])

Efficacité fiscale des travaux = 15 620 € (4 387 + 11 233)

Ainsi pour le même montant de travaux (30 000 €), le contribuable bénéficie d'une économie fiscale plus importante s'il ne double pas le montant de déficit foncier imputé sur son revenu global.

Le doublement du déficit foncier est-il optionnel ?

En principe, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global n'est pas optionnelle.

Cela étant dit, le doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global doit faire l'objet d'une démarche du contribuable lors de la déclaration. Ainsi, il est possible de laisser les travaux soumis au seuil du déficit foncier classique (10 700 € par an).

Les frais liés aux deux DPE sont-ils déductibles des revenus fonciers ?

Pour bénéficier du doublement du déficit foncier imputable sur le revenu global, le logement doit sortir d'une classe de performance énergétique E, F ou G pour atteindre une classe comprise entre A et D. Pour justifier le changement de classe, le contribuable doit produire deux DPE, un premier réalisé avant les travaux, un second réalisé après les travaux.

Les frais liés à la réalisation de deux DPE sont-ils déductibles au titre des frais et charges dans la déclaration des revenus fonciers ? La réponse n'est pas donnée par les textes législatifs et gouvernementaux.

Le second DPE (celui effectué après les travaux) est réalisé pour mettre en location le logement (obligation incombant au propriétaire) donc les frais sont déductibles des revenus fonciers.

Le premier DPE (celui effectué avant les travaux) est réalisé par le propriétaire pour connaître la classe de performance énergétique de son logement, en vue d'obtenir un avantage fiscal et non pour la mise en location du bien. Ainsi, nous nous interrogeons sur la déductibilité des revenus fonciers au regard des conditions générales de déductibilité. Il conviendra de poser la question à l'administration fiscale via une procédure de rescrit pour avoir la réponse.

Vous voulez prendre contact avec notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

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