



MICRO-BIC

Contribuables concernées

Propriétaires disposant de revenus fonciers.

Type d'avantage fiscal

Imputation d'une partie des déficits sur le revenu global de l'investisseur.

Condition à respecter

Engagement de location pour trois ans.

Précision complémentaire

L'imputation des déficits sur le revenu global est limitée à 10 700 €.

Dispositif

Les propriétaires bailleurs de logements anciens qui entreprennent des travaux de rénovation sur leur bien peuvent sous certaines conditions bénéficier d'avantages fiscaux importants.

Exception faite de louer ensuite le logement pendant au moins trois ans, aucune autre obligation spécifique n'est requise.

Avantage fiscal du déficit foncier

L'avantage fiscal octroyé se traduit par la faculté pour l'investisseur qui constate des déficits fonciers de les imputer sur son revenu global à concurrence de 10 700 €.

Cette limite est annuelle. En outre, elle est appréciée par foyer fiscal ou dans le cadre d'une société au niveau de chacun des associés.



Imputation des intérêts d'emprunt

Toutefois la partie du déficit provenant des intérêts d'emprunt ne peut venir en imputation que des seuls revenus fonciers, reportable pendant dix ans.

Il en est de même de la fraction de déficit supérieur à 10 700 €.

Biens concernés

Ce droit à imputation s'applique sans restriction aux déficits provenant des locaux appartenant Directement aux contribuables ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI et SCPI notamment).

En outre, peu important la nature de l'immeuble loué (propriété urbaine ou rurale, immeuble neuf ou ancien) et l'usage qui en est fait (habitation principale ou secondaire du locataire, bureaux...).

Avantages du dispositif

Cette possibilité donne un regain d'intérêt aux investissements immobiliers locatifs nécessitant des travaux.

Elle permet d'acheter moins cher, de faire des travaux dont plus de la moitié du prix peut être récupéré en gains fiscaux et d'augmenter sensiblement le loyer en fin de travaux, sans être soumis à un quelconque plafond de loyer (Borloo ou Robien recentré par exemples).

Obligations à respecter

Il est à noter que l'imputation des déficits fonciers n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle la dernière imputation a été pratiquée.



Investisseurs concernés

Cette possibilité offerte à tous les propriétaires bailleurs intéresse au plus haut point ceux qui profitent de cet avantage pour rénover un logement et toutes les parties communes d'un immeuble locatif, tout en faisant appel à l'emprunt pour que les dépenses imputables sur le revenu global soient plus importantes.

Dépenses déductibles

Il s'agit de toutes les charges déductibles du revenu brut foncier, à l'exception des intérêts d'emprunt, c'est-à-dire :

- ⌘ les dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'améliorations,
- ⌘ les frais de gérance et de rémunération des gardiens et des concierges,
- ⌘ les primes d'assurances versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés,
- ⌘ les impositions,
- ⌘ la déduction forfaitaire couvrant les autres frais susceptibles d'être pris en compte, en incluant le montant de la TVA payée sur les dépenses concernées, qu'elle soit au taux de 19,6 % ou à celui de 5,5 % ou encore à celui de 7%, à condition que les loyers ne soient pas, eux-mêmes, soumis à la TVA.