



LES DÉFICITS FONCIERS

Type de déficit :

Ce sont les déficits relevant de la catégorie des revenus fonciers.

Imputation du déficit

Lorsqu'un déficit est constaté sur un bien immobilier, il est en premier lieu imputé sur les autres revenus fonciers du contribuable.

La partie restante est alors imputable sur le revenu global du contribuable, et ce, dans la limite du plafond de déficit déductible.

Exemple :

L'année N, un contribuable constate un déficit foncier sur son appartement Robien de 17000 €. Il possède par ailleurs un autre investissement locatif, générant un revenu annuel de 10000 €.

Il devra donc en premier lieu imputer le déficit de 17 000 € du Robien sur son autre revenu foncier de 10 000 €, puis imputer le solde (soit 7 000 €) sur son revenu global.

Limite d'imputation sur le revenu global

Les déficits fonciers qui résultent des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €. Cette limite étant portée à 15 300 € lorsque le contribuable constate, pour une année déterminée, un déficit sur un logement pour lequel il pratique la déduction de l'amortissement "Périsso" (CGI art. 156-I-3°).

Cette limite, appréciée par déclaration de revenus, est globale pour tous les immeubles et parts de sociétés possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.



Déficit reportable

La fraction des déficits qui excèdent cette limite ou bien qui résulte des intérêts d'emprunt est exclusivement imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes (CGI art. 156-I-3°; doc.adm. 5D 3121-34 à 37).

Revenu global insuffisant

Si le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable, la partie non imputée est alors imputable sur le revenu global des six années suivantes.

Régimes particuliers

Dans certains cas, les déficits fonciers sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant.

Il en est ainsi des déficits provenant des charges afférentes aux immeubles historiques productifs de revenus.