

*1<sup>er</sup> février 2024*

# Investir dans l'ancien réhabilité : le régime du déficit foncier

Rivière | Avocats | Associés

# La nature a horreur du vide !

## **Le DF permet :**

- L'équivalent d'une Réduction d'impôt sur 3 exercices**
- De percevoir des revenus non fiscalisés pendant 10 ans**

## **Principe du DF : réduction d'assiette**

- 1. Imputation des charges sur les RF imposables**
- 2. Le DF est imputable sur le RG à hauteur de 10.700 €**
- 3. Le solde de DF est imputable sur les RF des 10 années suivantes**

## Exemple

- **2 parts TMI 41%, pas de RF**
  - **QP Travaux 150.000 € (Foncier = 50 K€)**
  - **Loyer annuel 5.200 €**
  - **Versement d'1/3 de la QP pdt 3 ans (50.000)**
- 
1.  **$0 - 50.000 \text{ €} = - 50.000 \text{ €}$**
  2. **Déficit imputable sur RG à hauteur de 10.700 € (4.387 € de RI)**
  3. **Solde de déficit soit 39.300 € imputable sur les RF des 10 années suivantes**

## Durée de location ?

31/12 de la 3<sup>ème</sup> année suivant l'année d'imputation sur le RG

**Quid :**

- **si les travaux s'étalent sur cette période ?**
- **si les travaux ne s'imputent pas sur RG ?**

# Défiscaliser sa Résidence secondaire grâce au DF !

## **Atouts du DF :**

- **Pas de plafond de loyer**
- **Pas de plafond de ressources du locataire**
- **Pas d'engagement de location**
- **Pas de plafond des niches fiscales**