

A hand holding a miniature house model over a document with a pen. The background is a blurred image of a person's face and hands. The house model is blue and white with a dark roof. The document is open and has a pen resting on it. The overall scene suggests a real estate transaction or financial planning.

Guide pratique

Tout savoir sur le déficit foncier



gestion de
patrimoine

Sommaire

À PROPOS	p.3
INTRODUCTION	p.5
DÉCOUVERTE DU DÉFICIT FONCIER	p.7
LES GRANDES IDÉES REÇUES SUR LE DÉFICIT FONCIER	p.13
LES BONS TIPS À SAVOIR SUR LE DÉFICIT FONCIER	p.20
CONCLUSION	p.39

À propos

Lancé en 2008, au moment de la crise financière des subprimes, le site internet gestiondepatrimoine.com est une plateforme de contenu pédagogique sur la gestion de patrimoine.

L'idée était simple. Alors que pour beaucoup d'investisseurs cette période était plutôt propice à faire le dos rond, nous étions convaincus que l'opportunité était parfaite pour se positionner sur des actifs dynamiques.

Pourquoi une telle dichotomie entre professionnels de l'investissement et investisseurs ? Selon nous, par un simple manque de connaissances et d'éducation en matière d'investissement financier.

Nous voilà donc partis pour rédiger des articles sur l'investissement financier, les dispositifs d'optimisation fiscale, le droit de la famille, l'investissement immobilier, l'anticipation de la retraite, l'entreprise, l'expatriation et tous les sujets en lien avec l'organisation d'un potentiel patrimoine.

Notre objectif : partager nos connaissances avec vous, internautes et curieux, qui parcourez le web à la recherche d'informations, de conseils et de réponses sur la création et l'organisation de votre patrimoine.

Professionnels de la gestion de patrimoine depuis toujours, nous avons à cœur de rédiger des contenus compréhensibles, illustrés et à forte valeur ajoutée pour que vous puissiez facilement appréhender l'univers patrimonial qui nous entoure.

Homme et femme, salarié ou chef d'entreprise, au démarrage de votre vie professionnelle, à l'aube d'un mariage ou d'un départ à la retraite, en quête d'un meilleur pouvoir d'achat ou plus simplement dans l'anticipation d'une sécurité pour votre vie future, c'est pour vous que nous existons !

Voilà donc la genèse de la création de gestiondepatrimoine.com : permettre à tout le monde d'avoir un accès facilité à la connaissance patrimoniale car ce n'est pas demain que la finance ou la gestion de patrimoine sera dispensée dans nos écoles.

Bonne lecture !

François, Philippe et toute l'équipe

Depuis bientôt 15 ans,

Une plateforme digitale multicanale (lecture, audio, vidéo)
qui parle à une communauté de 100 000 visiteurs chaque mois.

400

articles et une
quinzaine de **guides**
pratiques pour aborder
les premiers thèmes

8

thématiques pour vous
spécialiser sur un sujet
en particulier

15 000

personnes chaque
mois qui lisent notre
newsletter

Pour vous accompagner, Bonjour Patrimoine est là.
C'est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine composé d'une trentaine
d'hommes et de femmes tous experts en organisation patrimoniale.



Avec gestiondepatrioine.com,
prenez en main l'avenir de votre patrimoine



-  [Gestiondepatrioine.com](https://www.linkedin.com/company/gestiondepatrioine.com)
-  [@GestionDePatrimoineTV](https://www.youtube.com/@GestionDePatrimoineTV)
-  [@gestiondepatrioine](https://www.instagram.com/gestiondepatrioine)
-  [@gestiondepatrioine.com](https://www.facebook.com/gestiondepatrioine.com)
-  [gdpatrimoine](https://twitter.com/gdpatrimoine)
-  [Gestiondepatrioine.com](https://www.gestiondepatrioine.com)

RETROUVEZ-NOUS !

Introduction

L'immobilier peut apparaître comme une voie rêvée pour quiconque souhaite s'enrichir rapidement. Vous êtes beaucoup à penser qu'il suffit d'acheter un bien immobilier, de le louer et d'utiliser les loyers pour rembourser la banque, mais la réalité est souvent un peu plus complexe. La réussite en immobilier nécessite **une connaissance approfondie du marché, une analyse minutieuse des risques et des bénéfices, et une bonne dose de patience et de persévérance.**

En effet, l'investissement immobilier peut être un bon moyen de créer de nouveaux revenus passifs et de bâtir un patrimoine solide à long terme. Cependant, cela ne se fait pas sans effort et nécessite une planification rigoureuse. Il faut savoir comment choisir correctement les biens, comment les financer de manière adéquate, comment gérer les locataires et comment maintenir les propriétés en bon état.

Mais ce n'est pas tout, car un jour il faudra aussi passer par la case impôts. Et les impôts peuvent rapidement devenir un piège pour les investisseurs qui ne prennent pas le temps de comprendre les règles fiscales en vigueur.



Par exemple, si vous avez déjà loué un logement, vous vous êtes sûrement déjà demandé si vous deviez louer votre bien meublé ou nu ? Vous ne vous êtes peut-être jamais posé la question, mais lorsqu'on parle de location immobilière, il est important de **distinguer la location meublée de la location nue**. La location nue est celle où le logement est loué vide, sans mobilier ni équipement. Les loyers que vous allez générer seront alors imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Sur ces revenus l'Etat va appliquer votre tranche marginale d'imposition. En plus de cela, il faudra également payer les prélèvements sociaux qui s'élèvent actuellement à 17,2%. Pour vous donner une idée, cela signifie que **vous pourriez abandonner près de la moitié de vos revenus fonciers à l'Etat**, ce qui peut réduire considérablement votre rentabilité. C'est comme si vous faisiez de la culture agricole et que vous deviez donner la moitié de votre récolte à votre voisin sans même avoir pu en profiter vous-même.

C'est pourquoi il est important de connaître les leviers à votre disposition pour maîtriser votre fiscalité et réduire votre imposition. L'éventail des cadres fiscaux à votre disposition est important : Pinel, Malraux, Monuments historiques, location meublée non professionnelle, ...

Parmi eux, le mécanisme du déficit foncier est **un véritable outil d'optimisation fiscale** pour les propriétaires louant un ou plusieurs logements nus. Ce mécanisme permet aux propriétaires de faire baisser la facture fiscale tout en réalisant des travaux de rénovation pour améliorer leur bien immobilier. Cerise sur le gâteau, ce mécanisme est particulièrement efficace car il ne fait pas partie des niches fiscales et n'est donc pas plafonné !

À qui s'adresse ce dispositif ? Comment fonctionne-t-il ? Concrètement comment ça se passe ?

Autant de questions auxquelles nous allons répondre dans ce guide. Nous prendrons des exemples concrets pour illustrer nos propos et nous nous attarderons aussi à tordre le cou aux idées reçues et à vous donner les tips patrimoniaux essentiels à retenir.



Découverte du déficit foncier

Le déficit foncier, c'est un peu comme une balance. D'un côté, vous avez les loyers que vous percevez de votre bien immobilier, et de l'autre, les charges liées à ce bien, comme les travaux de rénovation ou les intérêts de votre emprunt, ou encore les charges de copropriété. Si les charges sont plus élevées que les loyers, alors il y a un «déficit» entre les deux côtés de la balance. Et ça, c'est une bonne nouvelle pour votre portefeuille ! Parce que **vous pouvez déduire ce déficit de vos autres revenus imposables**.

Mais pour comprendre comment en bénéficier, il faut d'abord savoir comment sont imposés les revenus fonciers.

Il existe deux régimes d'imposition pour ces revenus : **le régime micro foncier et le régime réel**.

Le régime micro foncier est un régime simplifié qui permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus, sans possibilité de déduire d'autres charges. Ainsi, vous ne pouvez appliquer aucune autre déduction et donc tenir compte des charges que vous avez réellement payées.

En revanche, si vous avez des charges supérieures à l'abattement de 30 % comme **des travaux de rénovation, des intérêts d'emprunt, ou des charges de copropriété élevées**, vous avez tout intérêt à opter pour le régime réel. Avec ce régime, vous pouvez déduire toutes vos charges réelles de vos loyers perçus, et vous pouvez ainsi constater un déficit foncier si vos charges sont supérieures à vos loyers.



Voici un tableau qui résume l'imposition des revenus fonciers :

Régime micro foncier	Régime réel
Loyers inférieur à 15 000 € /an	Loyers inférieur à 15 000 € /an (option possible)
	Loyers supérieurs à 15 000 € /an (obligatoire)
Abattement forfaitaire de 30 %	Déduction des dépenses réelles
PAS de déficit foncier	Déficit foncier éventuel (dépenses > loyers)

Attention, ne pensez pas que toutes vos dépenses sont déductibles de vos loyers, il ne sera ainsi **pas possible par exemple de déduire les "gros travaux"** que vous auriez pu réaliser.



Pour vous aider, nous avons synthétisé les catégories de charges qu'il est possible de déduire :

Charges de travaux	Charges financières	Charges d'exploitation
Travaux qui ont pour objet de remettre en état le bien ou d'apporter un équipement de confort supplémentaire.	Intérêts et frais accessoires (assurance décès invalidité, assurance chômage, frais de dossier) des crédits contractés pour financer l'acquisition ou les travaux du bien loué.	Frais de gestion versés aux agences immobilières, frais de syndic, primes d'assurance habitation propriétaire non occupant, taxe foncière, charges de copropriété.
Les travaux de construction et d'agrandissement ne sont pas déductibles.	Le déficit généré est déductible uniquement des autres revenus fonciers.	

Maintenant que **vous commencez à comprendre l'intérêt du régime réel**, vous vous demandez peut-être comment le déficit foncier peut vous aider à réduire vos impôts ?

Imaginez que vous êtes propriétaire d'un appartement que vous louez. L'année dernière, vous avez gagné 10 000 € grâce aux loyers que vous avez encaissés. Mais vous avez également dû payer 40 000 € pour des travaux de rénovation dans l'appartement. La balance penche du côté des charges, n'est-ce pas ? Vous avez donc un déficit de 30 000 €.

La première chose à se demander est : Est-ce que vous possédez d'autres biens qui vous ont généré des revenus fonciers ? Si c'est le cas, vous pouvez imputer une partie de votre déficit sur ces autres revenus. Par exemple, vous avez également perçu 5 000 € d'un autre immeuble. Vous pouvez imputer votre déficit à hauteur de 5 000 €, ce qui vous laisse un déficit de 25 000 €.

Ensuite, vous pouvez déduire ce déficit de votre revenu global.

Le revenu global, c'est l'ensemble de vos revenus sur une année (comme les salaires, les pensions de retraite, etc.). Imaginons que votre revenu global soit de 50 000 €. Vous pouvez imputer 10 700 € de votre déficit sur ce revenu global, mais pas plus. C'est la limite imposée par l'administration fiscale.

Il vous reste donc un déficit de 14 300 € mais qu'allez-vous pouvoir en faire ? Est-il perdu ?

Ne vous inquiétez pas, vous pouvez mettre ce reliquat de côté et l'utiliser pour réduire vos revenus fonciers des années suivantes et donc continuez à limiter votre pression fiscale sur ces mêmes revenus. **Vous avez 10 ans pour en bénéficier.**

Si nous devons résumer :

Le déficit s'impute...
...Sur l'ensemble des revenus fonciers de l'année
...Pour le surplus...
...Sur le revenu global, jusqu'à 10 700 €
...Pour le surplus...
...Sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

Vous vous êtes peut-être demandé ce qu'il se passerait si votre revenu global n'avait pas été de 50 000 € mais de 8 000 € autrement dit inférieur aux fameux 10 700 €. Pas d'inquiétude encore une fois, le solde de déficit que vous n'aurez pas pu imputer sera **reportable sur vos revenus globaux des 6 années suivantes.**

Vous avez désormais toutes les clés pour bien comprendre le mécanisme du déficit foncier.

Sachez cependant qu'avant de réfléchir à ce que vous pourriez envisager pour générer un déficit foncier, voire même investir directement dans une opération immobilière optimisée au déficit foncier, **il est important de prendre en compte votre situation financière et patrimoniale.** Cela inclut notamment vos revenus fonciers, votre revenu global, votre tranche marginale d'imposition, et d'autres facteurs qui peuvent influencer la rentabilité de l'investissement.

Pour que vous puissiez mieux appréhender le fonctionnement du déficit foncier et particulièrement **une opération immobilière optimisée au déficit foncier sur plusieurs années**, voici un exemple chiffré :

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5		
Revenus fonciers bruts	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €		
Travaux	50 000 €	50 000 €	50 000 €					
Revenus fonciers nets	-30 000 €	-30 000 €	-30 000 €	0 €	0 €	2 100 €		
Déduction du revenu global	10 700 €	10 700 €	10 700 €					
Report déficitaire cumulé	19 300 €	38 600 €	57 900 €	37 900 €	17 900 €		Economie d'impôt	Impact fiscal
Economie d'impôt (IR+PS) - TMI 30%	12 650 €	12 650 €	12 650 €	9 440 €	9 440 €	8 449 €	65 279 €	33%
Economie d'impôt (IR+PS) - TMI 41%	16 027 €	16 027 €	16 027 €	11 640 €	11 640 €	10 418 €	81 779 €	41%
Economie d'impôt (IR+PS) - TMI 45%	17 255 €	17 255 €	17 255 €	12 440 €	12 440 €	11 134 €	87 779 €	44%

Pour bien comprendre le tableau, détaillons la première année (N) :

- Vous réalisez une opération pour laquelle vous générez 50 000 € de travaux déductibles : vous constatez un déficit foncier sur ce bien.
- Comme vu précédemment, ce déficit est d'abord imputable sur ses autres revenus fonciers préexistants. En l'occurrence, ces 50 000 € vont venir s'imputer sur les 20 000 € de revenus fonciers que vous perceviez par ailleurs.
- Le déficit foncier restant s'élève alors à 30 000 €.
- Vous allez pouvoir l'imputer au maximum à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global.
- Le reliquat (19 300 €) sera mis en report pour pouvoir s'imputer sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Au terme de la première année, **quelle est votre économie fiscale ?**

- Si on considère que les revenus perçus étaient imposés dans la tranche d'imposition de 30 % :
 - L'économie d'impôt sur le revenu liée à la diminution des revenus fonciers est de 6 000 € ($20\,000\text{ €} \times 30\%$)
 - L'économie de prélèvements sociaux liée à la diminution des revenus fonciers est de 3 440 € ($20\,000\text{ €} \times 17.2\%$)
 - L'économie d'impôt sur le revenu liée à la diminution du revenu global est de 3 210 € ($10\,700\text{ €} \times 30\%$)
 - Soit **une économie fiscale totale de 12 650 €.**



On y reviendra en détail dans la suite de ce guide, mais comme vous l'aurez remarqué, lorsque vous diminuez vos revenus fonciers, vous venez impacter à la fois le montant de votre impôt sur le revenu et de vos prélèvements sociaux. **Le levier fiscal est double et particulièrement intéressant** car il est très rare de pouvoir optimiser les prélèvements sociaux !

Les grandes idées reçues sur le déficit foncier

1. “Je dois obligatoirement continuer à louer pendant au moins trois ans mon bien qui a généré un déficit foncier”

Partiellement FAUX. On entend souvent dire qu’il faut continuer à mettre son bien en location au minimum trois ans dès lors que l’on a constaté un déficit foncier. C’est ni vrai, ni faux mais incomplet ! En effet, il convient simplement de distinguer selon que le déficit a été imputé sur le revenu global ou sur les revenus fonciers pour avoir la réponse.

L’imputation du déficit foncier sur les revenus fonciers (de l’année du paiement des travaux et des 10 années suivantes) **n’est soumise à aucune obligation de conservation**, et cela même si le bien est vendu, loué meublé, soumis à l’IS ou encore démembré.

C’est lorsque le contribuable impute une partie de son déficit foncier sur son revenu global que l’obligation de conservation s’applique. En effet, il faut alors maintenir le bien en location nue jusqu’au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle au titre de laquelle l’imputation a été réalisée.

Par exemple, pour un déficit foncier imputé sur le revenu global au titre de l’année 2023, la conservation du logement en location nue est obligatoire jusqu’au 31 décembre 2026.



Dans ce cas, et si le bien est vendu dans les 3 ans, **la déduction du revenu global est remise en cause** : le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location sont reconstitués. Autrement dit, les déficits que vous avez déduits sont réintégrés à votre revenu imposable de l'année de cession

2. “Je peux déduire de mes revenus fonciers tous les travaux que j’ai effectués”

FAUX.

Vous ne pouvez déduire de vos revenus fonciers uniquement certaines dépenses de travaux à condition :

- que le bien soit loué nu (sans meubles) dès que les travaux sont terminés,
- d’opter pour le régime réel d’imposition
- de réaliser des travaux d’entretien, de réparation, d’amélioration (les travaux réalisés par la copropriété sont également déductibles selon leur nature),
- de déduire les travaux l’année de leur paiement.

Les travaux de reconstruction ou d’agrandissement ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Lorsque vous réalisez des travaux de différentes natures, **il vous faut obtenir une facture distincte pour chaque nature de travaux**. Cela vous permettra de vous protéger en cas de contrôle de l’administration fiscale.

3. “Je peux faire basculer ma tranche marginale d’imposition à la baisse”

VRAI.

Le déficit foncier est un mécanisme qui vous permet de diminuer votre revenu imposable.

Par conséquent, cette diminution du revenu imposable **vous permet également d’envisager un changement de tranche marginale d’imposition** (TMI) à la baisse.

Pour exemple, une personne célibataire déclarant 90 000 € de revenus imposables sur l'année 2023 est imposée jusqu'à la tranche à 41 % :

Tranches	Revenus	Taux d'imposition	Impôt
0 € à 11 294 €	11 294 €	0 %	0 €
11 294 € à 28 797 €	17 503 €	11 %	1 925 €
28 797 € à 82 341 €	53 544 €	30 %	16 063 €
82 341 € à 177 106 €	7 659 €	41 %	3 140 €
à partir de 177 106 €	0 €	45 %	0 €
Total	90 000 €		21 129 €

Autrement dit, au-delà de 82 341 € de revenus imposables, **chaque euro supplémentaire génère 41 centimes d'impôts** (et ce jusqu'à 177 106 € de revenus imposables). Grâce au jeu des déficits fonciers, elle pourra potentiellement venir réduire le montant des revenus imposables, et ainsi passer en dessous de 82 341 € de revenus imposables et n'être alors imposé "que" dans la tranche à 30 %.

4. "Mon déficit foncier ne me permet pas de réduire les prélèvements sociaux"

FAUX.

Les revenus fonciers sont imposés selon votre tranche marginale à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. De fait, si vous diminuez le montant de vos revenus fonciers, vous diminuez le montant de votre impôt sur le revenu **ET** de vos prélèvements sociaux.

A contrario, le fait de **défalquer 10 700 € sur le revenu global ne permet que de diminuer votre revenu imposable.**

Par exemple, vous êtes dans une tranche marginale d'imposition à 30 % et votre déficit foncier est de 10 000 €.

- Si votre déficit s'impute sur le revenu global, votre impôt diminuera de $10\,000 * 30\% = 3\,000$ €.
- Si votre déficit s'impute sur le revenu foncier, mon impôt diminuera de $10\,000 * (30\% + 17.2\%) = 4\,720$ €.

Ainsi des stratégies intéressantes d'imputation des travaux sur plusieurs années peuvent être à étudier.



5. “Je peux refuser d'imputer mon déficit sur mon revenu global”

FAUX.

Compte tenu de nos développements précédents, on pourrait se demander s'il ne serait pas plus judicieux de stocker le déficit pour l'imputer sur les revenus fonciers à venir et limiter ainsi non seulement l'impôt sur le revenu mais aussi les prélèvements sociaux ?

Malheureusement, cette stratégie n'est pas admise par l'administration fiscale. En effet, **cette imputation sur le revenu global est automatique**. Il n'est pas possible de stocker intentionnellement des déficits fonciers et de différer leur imputation sur les revenus fonciers ultérieurs, ni sur le revenu global.

Au-delà de 10 700 € imputés sur le revenu global, le déficit foncier est alors mécaniquement reporté et s'imputera sur les revenus fonciers positifs des années suivantes (dans la limite de 10 ans).

6. “J’ai déjà réalisé une opération de défiscalisation, le déficit foncier n’est pas opportun pour moi”

FAUX.

L’imputation d’un déficit foncier sur les revenus fonciers ou sur le revenu global **n’entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales**. Donc même si vous avez déjà réalisé une opération de défiscalisation cette année, l’avantage fiscal dont vous bénéficierez avec l’investissement immobilier optimisé au déficit foncier ne sera pas plafonné.

Toutefois, il conviendra néanmoins de s’assurer que cette déduction ne vous conduise pas à une imposition si faible que vos autres réductions ne pourraient alors pas s’imputer.

7. “Le doublement du déficit foncier en 2023, 2024 et 2025 pour les passoires thermiques est une super opportunité !”

FAUX.

Si vous envisagez de faire des travaux de rénovation énergétique en 2023, 2024 et 2025, **il faut faire particulièrement attention !**

En effet, le déficit foncier est doublé sur ces 3 années mais ce n’est pas un cadeau.

Pire, c’est même un cadeau empoisonné !

Pour rappel, cette disposition précise que le déficit foncier imputable sur le revenu global porté de 10 700 € à 21 400 €.

De prime abord, cela paraît très bien sauf que ça s’impute sur le revenu **GLOBAL**, et c’est bien là le problème : le gain fiscal est seulement égal à votre tranche marginale d’imposition (TMI) sans permettre de gommer les prélèvements sociaux ce qui est une grande force du déficit foncier.

Sans cette mesure, le déficit au-delà de 10 700 € n’aurait pas été imputable sur le revenu global de l’année **mais aurait été reporté sur les revenus fonciers futurs**.

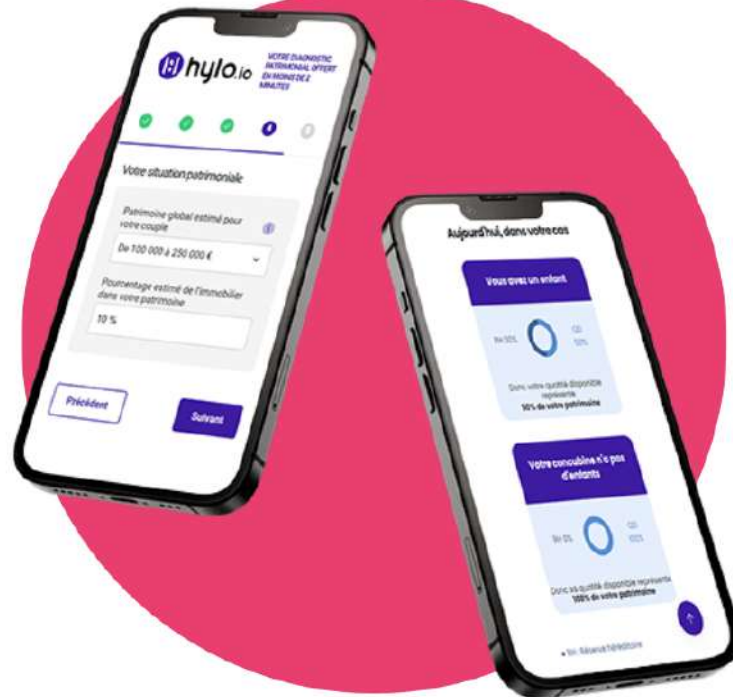
Cette deuxième hypothèse comme on a pu déjà le voir est plus favorable car elle permet d'économiser de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux à 17,2 %.

Et il ne s'agit pas d'une option, dès que vous réalisez des travaux de rénovation énergétique le dispositif s'applique !

Il faut donc être vigilant et ajuster les montants au plus juste de votre situation fiscale..



Réalisez gratuitement
votre **autodiagnostic patrimonial**
avec notre outil 100% en ligne



**Prenez le contrôle total de
votre patrimoine en essayant
Hylo dès maintenant !**



 **hylo.io**

Hylo.io est développé par :



Les bons tips à connaître sur le déficit foncier

1. Les intérêts d'emprunt ne sont jamais déductibles du revenu global

Vous avez certainement réalisé un emprunt pour acquérir votre bien immobilier. Or, les déficits générés par des intérêts d'emprunt **ne sont pas déductibles du revenu global**. Ils peuvent uniquement être imputés sur les revenus fonciers de l'année en cours et des 10 années suivantes.

Ainsi en cas de déficit foncier, il conviendra de le ventiler entre les intérêts d'emprunt qui seront déductibles uniquement des revenus fonciers, et les autres charges qui sont-elles déductibles du revenu global. Attention, **les intérêts d'emprunt compensent en priorité les revenus fonciers de l'année**.

Un exemple permet de mieux comprendre.

Un propriétaire a perçu en 2023 des revenus fonciers provenant d'un immeuble donné en location nue. Son revenu est déterminé de la façon suivante :

Propriété	Immeuble
Revenus bruts	1 500 €
- <i>Autres charges</i>	- 2 900 €
- <i>Intérêts d'emprunts</i>	- 2 100 €
Déficit foncier	- 3 500 €

Le revenu brut est toujours réputé compenser prioritairement les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 600 € des intérêts d'emprunt (revenus bruts - intérêts d'emprunts soit 1500 € - 2100 €) et à hauteur de 2 900 € des autres charges. Seule cette dernière fraction est imputable sur le revenu global.

La fraction du déficit d'un montant de 600 €, correspondant aux intérêts d'emprunt, ne sera imputable que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2. Vous pouvez corriger un déficit oublié ...

Les déficits fonciers doivent être déclarés au titre de l'année de leur réalisation avant de pouvoir être imputés sur des revenus positifs ultérieurs.

Si vous les avez oubliés au moment de les déclarer, vous pouvez corriger par voie de réclamation votre déclaration jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au cours de laquelle le déficit a été réalisé. **Au-delà, le déficit est définitivement perdu.**

3. ... mais l'administration fiscale aussi !

L'administration peut remettre en cause des déficits fonciers même afférents à des années dont le délai de reprise est prescrit, dès lors que ceux-ci, par le jeu du report déficitaire, ont influencé les revenus d'une année non atteinte elle-même par la prescription.

4. Je peux avoir intérêt à souscrire des parts de SCPI si j'ai un déficit foncier

Si vous avez un bien immobilier sur lequel vous avez réalisé des travaux et pour lequel vous avez constaté un déficit foncier, celui-ci doit être utilisé dans les 10 années qui suivent sa constatation, à défaut, il sera perdu.

Ainsi, pour ne pas perdre ce déficit foncier, il peut être **conseillé de réaliser des investissements générateurs de revenus fonciers**. Une stratégie opportune pourrait consister en **l'acquisition de parts de SCPI en pleine propriété ou en usufruit !**



NB : Pour connaître le mécanisme de l'investissement en usufruit de SCPI, je vous invite à lire notre guide sur la gestion de trésorerie (lien vers)

Les revenus générés permettent alors l'imputation de votre déficit, et **vous permettent de percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.**

5. Je peux optimiser et moduler mon taux de prélèvement à la source

Pour éviter de payer un impôt trop important par rapport à l'impôt finalement dû, au titre du prélèvement à la source, vous pouvez tout à fait décider de **moduler votre taux de prélèvement à la source à la baisse**. Une fois les travaux payés, il suffit de vous rendre sur votre espace personnel [impots.gouv](https://impots.gouv.fr), pour indiquer à l'administration fiscale, les revenus fonciers réels incluant le montant des travaux que vous entendez déduire lors de votre prochaine déclaration.

Toutefois, pour que la modulation à la baisse soit possible, il doit exister une différence de plus de 5 % entre le prélèvement après modulation et le prélèvement avant modulation. Cette condition est vérifiée par l'administration fiscale, lors de la demande de modulation, sur la base des déclarations effectuées par vos soins.

Le taux du prélèvement à la source s'adapte immédiatement et vous n'avez pas à avancer l'impôt.

C'est un avantage contrairement aux dispositifs de défiscalisation qui génèrent une réduction d'impôt et qui ne permettent pas de moduler immédiatement le taux du prélèvement à la source. Seuls certains d'entre eux permettent une avance de 60% du montant de l'avantage fiscal (avance versée en janvier).

6. Je peux décider du sort de mon déficit en cas de remise en cause de l'administration.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est subordonnée à la conservation de l'immeuble loué pendant 3 ans suivant cette imputation. Lorsque cette obligation de conservation n'est pas respectée, l'imputation sur le revenu global est alors remise en cause.

Cette remise en cause constitue une insuffisance de déclaration et donne lieu au paiement d'intérêts de retard. La base imposable est recalculée sans imputation de la quote-part de déficit foncier généré par cet immeuble sur le revenu global.

Toutefois, le déficit foncier indûment imputé n'est pour autant pas perdu. Il est possible de :

- Continuer à imputer le déficit foncier sur ses autres revenus fonciers de l'année d'origine et sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.
- Majorer le prix d'acquisition du montant des travaux correspondant au déficit foncier non déduit au jour de la vente et ainsi réduire le montant de plus-value à payer. Il devra expressément renoncer au déficit dans une note jointe à sa déclaration.

Une stratégie peut alors être envisagée. Si vous avez d'autres revenus fonciers, l'imputation sur le revenu catégoriel peut être avantageuse. Vous aurez alors intérêt à déclarer la cession du bien à l'administration fiscale dans votre déclaration annuelle 2044 pour permettre une transformation de la déduction du revenu global en déficit foncier reportable. Vous pourrez alors réduire à la fois votre impôt sur le revenu et vos prélèvements sociaux, alors que la déduction sur le revenu global ne vous permettait pas d'agir sur vos prélèvements sociaux. Le gain de 17.2 % n'est pas négligeable !

Au contraire, si vous n'avez pas d'autres revenus fonciers à neutraliser durant les 10 années suivantes, ce déficit serait alors perdu. Dans ce cas, **il pourrait être judicieux de renoncer au report de ce déficit**, et prendre en compte les travaux pour réduire le montant de la plus-value imposable (ces travaux étant pris en compte en majoration du prix d'acquisition).

7. Le déficit foncier permet d'optimiser son impôt sur la fortune immobilière

Si vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière, **vous pouvez avoir un intérêt à réaliser un déficit foncier.**

Le plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière permet d'éviter que le total cumulé de vos impôts en année N ne soit supérieur à 75 % de vos revenus de l'année N-1. Le cas échéant, le montant de l'IFI est réduit alors de la différence entre :

- Le total de l'IFI et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente.
- Et 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente (après déduction des seuls déficits catégoriels) ainsi que des revenus exonérés d'impôt sur le revenu ou soumis à prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France et hors de France.

Or, le déficit foncier diminue le revenu imposable, il a donc un impact sur le plafonnement de l'IFI.

8. Faut-il privilégier le dispositif Pinel Outre Mer ou le Déficit foncier ?

Lorsque l'on souhaite optimiser sa fiscalité par le biais d'investissements immobiliers, il est souvent difficile de déterminer quel serait l'investissement le plus adapté à votre situation tant les caractéristiques de chaque dispositif sont différentes.

Pour comprendre la teneur de ce développement, tentons de mener **la comparaison entre un investissement en déficit foncier et un investissement bien connu, le Pinel**.

Toutefois, nous prendrons ici l'exemple du dispositif Pinel sous sa forme "Outre-Mer".

Prolongement du dispositif Pinel que nous connaissons en métropole, la loi Pinel Outre-Mer vous permet d'investir dans la pierre mais aussi de bénéficier de réductions d'impôts plus importantes.

En 2023	En 2024
21,5 % sur 6 ans	20 % sur 6 ans
26 % sur 9 ans	23 % sur 9 ans
28,5 % sur 12 ans	25 % sur 12 ans

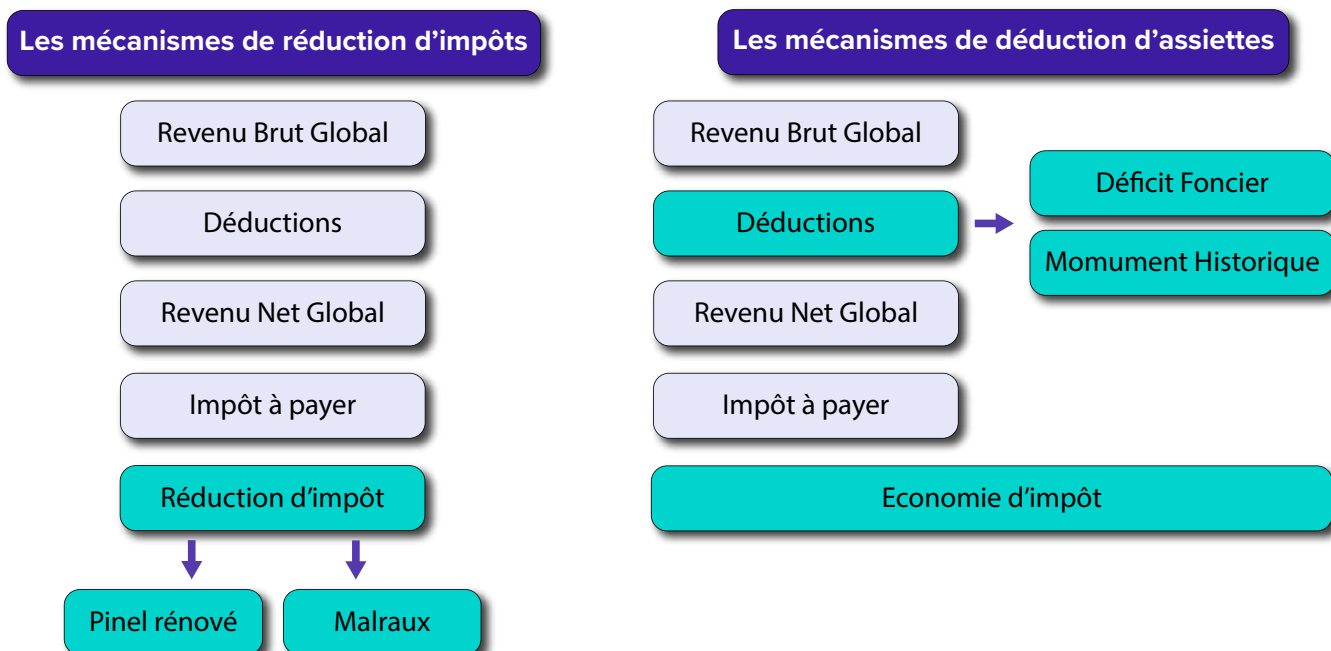
Ici, l'objectif poursuivi par l'Etat est la construction de nouveaux logements en outre-mer afin de relancer l'investissement locatif et de répondre à une demande grandissante sur ce type de biens.



Ce dispositif s'adresse donc en priorité aux particuliers qui souhaitent investir dans les départements et collectivités d'Outre-Mer. La réduction d'impôt est calculée en fonction de la durée de location choisie par l'investisseur (6, 9 ou 12 ans) et du montant de l'investissement. Le dispositif est soumis à certaines conditions, notamment en matière de loyers et de plafonds de ressources des locataires.

Ainsi contrairement au mécanisme du déficit foncier qui vient en diminution du revenu imposable, **le dispositif Pinel vient réduire le montant de l'impôt dû** et le fonctionnement n'est pas le même.

Explication ci-dessous :



Par conséquent, avez-vous plutôt intérêt à réaliser un investissement Pinel Outre-Mer ou un investissement en déficit foncier ?

Pour notre hypothèse, tenons compte des données initiales suivantes :

- Revenus fonciers : 20 000 €
- Revenus imposables : 100 000 €
- Montant de l'emprunt : 300 000 € ; 15 ans ; taux d'emprunt : 2,5 %
- Loyers annuels : 3,5 %
- Charges annuelles : 25 % du montant des loyers encaissés
- Taux marginal d'imposition : 41 %

Si vous investissez dans le cadre du dispositif Pinel Outre-Mer.

En 2023, le taux de réduction est de 28,5 % pour un engagement de location de neuf ans prorogé de trois ans, soit 12 ans au total. Une acquisition immobilière sous le dispositif Pinel pour 300 000 €, générerait ainsi une réduction d'impôt de 8 667 € par an pendant 9 ans, et 2 500 € par an pendant 3 ans, soit au total 85 500 € de réduction d'impôt.

Le bilan de l'opération serait le suivant :

Année	Revenus fonciers nets	Revenu imposable	Réduction et crédit d'impôt	Impact fiscal
	Après l'opération	Après l'opération	Après l'opération	
1	20 057 €	88 679 €	- 8 667 €	8 478 €
2	20 489 €	89 125 €	- 8 667 €	8 674 €
3	20 932 €	89 539 €	- 8 667 €	8 380 €
4	21 386 €	89 963 €	- 8 667 €	7 929 €
5	21 852 €	90 398 €	- 8 667 €	7 669 €
6	22 329 €	90 843 €	- 8 667 €	7 408 €
7	22 818 €	91 300 €	- 8 667 €	7 138 €
8	23 320 €	91 768 €	- 8 667 €	6 876 €
9	23 835 €	92 249 €	- 8 667 €	6 585 €
10	24 362 €	92 741 €	- 2 500 €	112 €
11	24 903 €	93 246 €	- 2 500 €	- 180 €
12	25 457 €	93 764 €	- 2 500 €	- 489 €
13	26 026 €	94 295 €	0 €	- 3 295 €
14	26 609 €	94 839 €	0 €	- 4 634 €
Cumul				60 651 €



Si vous investissez dans le cadre du dispositif déficit foncier.

Supposons l'acquisition d'un bien pour 100 000 € de foncier et 200 000 € de travaux à effectuer (paiement des travaux sur une seule année).

Le bilan de l'opération serait le suivant :

Année	Revenus fonciers nets	Revenu imposable	Réduction et crédit d'impôt	Impact fiscal
	Après l'opération	Après l'opération	Après l'opération	
1	- 10 700 €	59 300 €	11 384 €	19 471 €
2	0 €	70 000 €	14 594 €	11 050 €
3	0 €	70 000 €	14 594 €	11 018 €
4	0 €	70 000 €	14 594 €	11 082 €
5	0 €	70 000 €	14 594 €	11 082 €
6	0 €	70 000 €	14 594 €	11 082 €
7	0 €	70 000 €	14 594 €	11 082 €
8	0 €	70 000 €	14 594 €	11 082 €
9	4 147 €	74 147 €	17 084 €	8 064 €
10	23 835 €	93 533 €	31 280 €	- 6 935 €
11	24 362 €	92 741 €	32 809 €	- 8 584 €
12	24 903 €	93 246 €	27 606 €	- 2 909 €
13	25 457 €	93 764 €	28 028 €	- 3 295 €
14	26 026 €	94 295 €	28 352 €	- 4 634 €
Cumul				78 656 €

Les revenus fonciers sont neutralisés pendant 8 ans. Au terme des 8 ans, vous pourrez décider de revendre le bien immobilier ou le conserver.



Synthèse des simulations d'investissement :

	Déficit foncier	Pinel Outre-Mer
Pris de revient (dont travaux)	300 000 €	300 000 €
Charges	52 500 €	52 500 €
Revenus perçus	157 500 €	157 500 €
Impact fiscal	78 656 €	60 651 €
Coût total du crédit	60 062 €	60 062 €
Trésorerie nette cumulée	- 174 170	- 192 427
Enrichissement	123 594 €	105 589 €
Taux de rendement interne	9,06 %	6,15 %

Comme vous le remarquez, dans cet exemple, l'investissement en déficit foncier sort vainqueur.

Toutefois, peut-on généraliser ce raisonnement à toutes les situations ?

Supposons cette fois qu'avant cet investissement, vous ne percevez aucun revenu foncier. Voici alors quelle serait l'efficacité du dispositif :

	Déficit foncier sans revenus fonciers préalable
Pris de revient (dont travaux)	300 000 €
Charges	52 500 €
Revenus perçus	157 500 €
Impact fiscal	- 8 540 €
Coût total du crédit	60 062 €
Trésorerie nette cumulée	- 261 606 €
Enrichissement	36 398 €
Taux de rendement interne	1,73 %

On le constate, le taux de rendement interne de l'investissement se réduit alors fortement. En effet, en l'absence de revenus fonciers préalables, le déficit foncier ne peut s'imputer pleinement.

En conclusion, l'investissement en déficit foncier est **l'un des types d'investissement immobilier locatif les plus simples à mettre en place**. Il n'y a aucune restriction en termes de locataire, de revenus, de loyer, de coûts des travaux, de date d'investissement ou de zone géographique. Toutefois, pour s'assurer de profiter de la puissance de ce dispositif, il convient d'apporter une attention toute particulière à la cohérence du projet dans son ensemble vis-à-vis de votre situation.

9. Comment identifier un bon projet d'investissement en déficit foncier ?

Il est important de vérifier plusieurs éléments concernant votre situation patrimoniale personnelle avant de décider d'investir en déficit foncier.

Tout d'abord, il est nécessaire de **connaître la composition de votre foyer fiscal**. En tenant compte de vos revenus, cela vous permettra de déterminer votre tranche marginale d'imposition, c'est-à-dire le taux d'imposition applicable à vos revenus globaux. Il est également important de vérifier si vous disposez déjà de revenus fonciers, car cela peut avoir un impact sur votre capacité à déduire les déficits fonciers de votre investissement.

Il convient par ailleurs de **vérifier votre situation financière globale**, afin de vous assurer que vous disposez de suffisamment de liquidités pour faire face aux coûts liés à l'investissement (mensualités d'emprunts, frais de notaires, ...)

En résumé, il est impératif de bien connaître votre situation patrimoniale et financière avant de décider d'investir en déficit foncier.

Ensuite, si le dispositif s'avère pertinent dans votre situation, **il faut s'assurer que le projet immobilier en lui-même est approprié**.

Pour déterminer un bon investissement immobilier en déficit foncier, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs éléments.



Tout d'abord, **l'emplacement est un facteur crucial à considérer**. En effet, il est important de choisir un bien situé dans une zone attractive, qui pourra être facilement loué ou vendu. N'hésitez pas à vérifier si des projets immobiliers sont déjà en cours ou prévus dans les environs, afin de **s'assurer de la viabilité de l'investissement à long terme**.

Le montant des travaux par rapport au montant total (% de travaux) de l'investissement est un autre élément à prendre en compte si l'on souhaite maximiser le gain fiscal. Par ailleurs, si les travaux sont importants, il est recommandé de **se renseigner sur les modalités des appels de fonds**, afin de s'assurer que l'impact du déficit foncier soit optimal par rapport à votre situation.

Enfin, **la qualité du promoteur et des rénovations effectuées** sont également des éléments importants à prendre en compte. Il est conseillé de vérifier la réputation et les antécédents du promoteur, ainsi que de visiter éventuellement les chantiers ou de demander des avis d'experts avant de prendre une décision d'investissement.



10. Vaut-il mieux privilégier l'investissement en direct ou par l'intermédiaire de parts de SCPI ?

Si vous avez décidé d'investir en déficit foncier, vous avez la possibilité d'opter pour un investissement immobilier en direct ou pour l'acquisition de parts de SCPI.

Avant d'aller plus loin, demandons-nous d'abord ce qu'est une SCPI. Il s'agit d'une **Société Civile de Placement Immobilier**, c'est-à-dire un ensemble d'investisseurs qui mettent leur argent en commun pour acheter des biens immobiliers comme des immeubles résidentiels, des locaux commerciaux, des bureaux, etc..

Ces biens sont ensuite loués. Les loyers perçus sont ensuite redistribués aux investisseurs sous forme de dividendes.

En investissant dans une SCPI, les personnes peuvent donc **investir dans l'immobilier sans avoir à acheter un bien immobilier en entier**. Cela permet également de diversifier son portefeuille immobilier et de répartir et diversifier les risques entre plusieurs immeubles.



Il existe différents types de SCPI, certaines investissent dans des bureaux, d'autres dans des commerces ou des entrepôts, etc... **Chaque SCPI a sa propre stratégie d'investissement**.

Se sont également développées des SCPI dites fiscales qui vous permettent de bénéficier d'avantages fiscaux. Vous êtes donc susceptibles de retrouver des SCPI dites "Pinel", "Malraux", ou encore "Déficit foncier".

Une SCPI dite de déficit foncier a vocation à acquérir des immeubles devant faire l'objet de travaux de rénovation significatifs, pour ensuite les louer. Les porteurs de parts peuvent alors imputer sur leurs revenus fonciers existants ou sur leur revenu global dans la limite de 10 700 € une quote-part des dépenses déductibles engagées par la SCPI pour rénover les immeubles qu'elle aura acquis.

D'une manière générale, les SCPI procurent des avantages que l'investissement immobilier en direct n'offre pas : vous n'avez aucun souci lié aux opérations de rénovation ou à la gestion locative, qui sont assurées par des équipes de spécialistes. **Les risques sont mutualisés** par rapport à un investissement en direct car la SCPI détient plusieurs immeubles, situés dans des endroits différents. Les carences locatives sont compensées par d'autres mises en location.

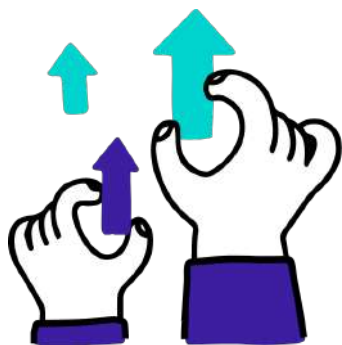
Voici un tableau comparatif qui vous permettra d'avoir une idée solide des points de différences entre un investissement immobilier en direct en déficit foncier et l'acquisition de parts de SCPI de déficit foncier :

	Investissement immobilier en direct en déficit foncier	Acquisition de parts de SCPI de déficit foncier
Ticket d'entrée	Investissement de départ conséquent	Investissement accessible avec des montants modérés.
Avantage fiscal	<p>Déduction des dépenses sans limitation sur les revenus fonciers ; Si les dépenses sont supérieures aux revenus fonciers : imputation sur le revenu global dans la limite de 10 700 € (sauf intérêts d'emprunt) et pour le surplus sur les revenus fonciers des 10 années suivantes ; si le revenu global est inférieur à 10 700 €, report possible sur les revenus globaux des 6 années suivantes.</p>	
Durée de placement minimum	Pas de durée de placement minimum obligatoire. Toutefois, nécessité de conserver le bien pendant une certaine durée pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal obtenu (voir ci-dessous)	Les SCPI de déficit foncier prévoient généralement une durée de blocage de 16 ans pour leur permettre de réaliser l'acquisition des biens, les travaux, et la mise en location. De plus, nécessité de conserver le bien pendant une certaine durée pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal obtenu (voir ci-dessous)
Emprunt	Possible	Les banques sont souvent plus contraignantes s'agissant d'un emprunt pour acquérir des parts de SCPI.

	Investissement immobilier en direct en déficit foncier	Acquisition de parts de SCPI de déficit foncier
Fait générateur de l'avantage fiscal	Date de paiement des dépenses par le propriétaire aux entreprises qui réalisent les travaux.	Date de paiement des dépenses par la SCPI aux entreprises qui réalisent les travaux (indépendamment de la date de versement des fonds par le souscripteur des parts à la SCPI).
Quote-part de travaux déductibles	Pas de plafond	Généralement les dépenses déductibles représentent entre 50 et 60% de l'investissement réalisé.
Contraintes	En cas d'imputation sur le revenu global : - obligation pour le propriétaire de conserver et de destiner l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée sur le revenu global.	En cas d'imputation sur le revenu global : - obligation pour le propriétaire de conserver les titres : jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée sur le revenu global - obligation pour la société de conserver les immeubles loués nus jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée sur le revenu global.

	Investissement immobilier en direct en déficit foncier	Acquisition de parts de SCPI de déficit foncier
Risques locatifs	Absence du paiement des loyers par le locataire	Risques mutualisés liés à la diversification du patrimoine immobilier de la SCPI notamment au niveau du nombre d'actifs détenus.
Frais	Frais d'acquisition classiques : frais de notaire, droit d'enregistrement, frais d'agence...	Commission de souscription, commission de gestion, commission de cession de parts...
Revente	Délai de revente variable selon la localisation et la nature du bien.	Le marché secondaire sur les parts est restreint voir inexistant, notamment en raison de la rentabilité et du fait que l'avantage fiscal lié à la déduction des travaux ne profite qu'au premier souscripteur. Pour recouvrer son capital, l'investisseur doit attendre que la société cède les biens immobiliers et soit dissoute.
Imposition des revenus	Revenus fonciers au régime réel	

	Investissement immobilier en direct en déficit foncier	Acquisition de parts de SCPI de déficit foncier
Imposition des plus-values	<p>Régime des plus-values immobilières des particuliers.</p> <p>Possibilité de bénéficier du forfait travaux si détention depuis plus de 5 ans.</p> <p>Les dépenses déduites des revenus fonciers ou du revenu global ne peuvent pas être prises en compte pour majorer le prix de revient de l'immeuble.</p>	<p>Cession de l'immeuble par la SCPI : Régime des plus-values immobilières des particuliers</p> <p>Pas de possibilité de bénéficier du forfait travaux même si la détention est supérieure à 5 ans.</p> <p>Les dépenses de travaux déduites des revenus fonciers ne pourront pas venir en majoration du prix de revient de l'immeuble.</p> <p>Cession des parts : Régime des plus-values immobilières des particuliers mais pas d'exonération pour vente inférieure à 15 000 €.</p>
Rentabilité	Variable selon la nature et la localisation du bien	Généralement autour de 2%



Par ailleurs, pour aller plus loin, la rentabilité d'une SCPI de déficit foncier ne peut être évaluée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. En effet, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

Approfondissons ce dernier point : en cas de revente, **ce sont les règles d'imposition des plus-values immobilières des particuliers qui s'appliquent**. Pour faire simple, la plus-value est ainsi déterminée par la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition (ou prix de revient), avec application le cas échéant des abattements pour durée de détention.

Focalisons nous sur le prix d'acquisition, celui-ci est constitué du prix tel qu'il a été stipulé dans l'acte d'achat, majoré à la fois, des frais afférents à l'acquisition et des travaux réalisés, pour leur montant réels ou forfaitairement à hauteur respectivement de 7,5 % et 15 %.

Or s'agissant des travaux, s'ils ont déjà été pris en compte au titre de l'impôt sur le revenu, c'est-à-dire déduits des revenus fonciers et/ou du revenu global, alors **ils ne peuvent pas venir majorer le prix d'acquisition**. Il convient donc d'inclure dans le prix de revente le montant des travaux.

Voici un exemple pour mieux comprendre :

Prenons l'hypothèse pour une souscription de 50 000 € (quote-part travaux : 54% soit 27 000 €)

Frais de souscription (12 %)	6 000 €	(50 000 € * 12%)
Prix d'acquisition du foncier	17 000 €	
Montant des travaux de restauration immobilière	27 000 €	(50 000 € * 54%)
Prix de revente des immeubles	44 000 €	(50 000 € - 6 000 €)
Durée de détention	15 années	



Plus-value brute

Prix de cession	44 000 €	Prix d'acquisition	17 000 €
Frais de cession	0 €	Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (7,5 %)	1 275 €
		Majoration du prix d'acquisition pour travaux (15 %)	2 550 €
Prix de cession corrigé	44 000 €	Prix d'acquisition corrigé	20 825 €
	Plus-value brute avant abattements	23 175 €	

Calcul de l'imposition

Impôt sur le revenu		Prélèvements sociaux	
Abattement pour durée de détention	13 905 €	Abattement pour durée de détention	3 824 €
Plus-value nette imposable	9 270 €	Plus-value nette imposable	19 351 €
Impôt au taux proportionnel 19%	1 761 €	Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	3 328 €
	Imposition totale	5 089 €	

Ainsi, en l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values. **Notons toutefois que ce point n'est pas limité aux SCPI mais aux opérations de déficit foncier dans leur globalité.**

En conclusion, pour répondre à la question qui nous était posée, l'investissement en parts de SCPI de déficit foncier présente en réalité **des inconvénients majeurs comparé à un investissement en direct**.

Tout d'abord, les performances sont généralement moins attrayantes par rapport aux SCPI dites "de rendement". En effet, dans le cas des SCPI de déficit foncier, le rendement attendu est généralement d'environ 2 %. En comparaison, les SCPI de rendement affichaient en moyenne une performance de 4,53 %, selon les données de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) pour l'année 2022.

De plus, l'investisseur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Ainsi, le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, ce qui signifie ainsi de **s'engager sur une période beaucoup plus longue que la durée de l'avantage fiscal accordé**. Avant la fin de cette période, il est alors extrêmement difficile de revendre ses parts. Peu d'investisseurs seraient intéressés par une SCPI offrant seulement un rendement de 2 %...

Enfin, étant donné la longue période d'investissement requise par ce type de SCPI, **le risque de perte en capital est encore plus significatif**. Rien ne garantit que la vente ultérieure des biens immobiliers permettra de récupérer le capital investi par les associés. Vous n'avez aucun pouvoir de décision sur la stratégie de la SCPI pendant toute sa durée de vie.

Encore une fois, qu'il s'agisse d'un investissement en direct ou par l'intermédiaire de parts de SCPI, une étude chiffrée reste nécessaire pour s'assurer de la cohérence et de la pertinence de l'opération dans votre situation.

Conclusion

Maintenant que le fonctionnement du dispositif du déficit foncier n'a plus de secret pour vous, la question fatidique se pose. Comment faire ?

Option 1, vous décidez de réaliser vous-même des travaux sur votre parc immobilier. Vous partez à la conquête des artisans et notre rôle sera assez limité sauf à vous accompagner dans le choix des meilleures stratégies fiscales.

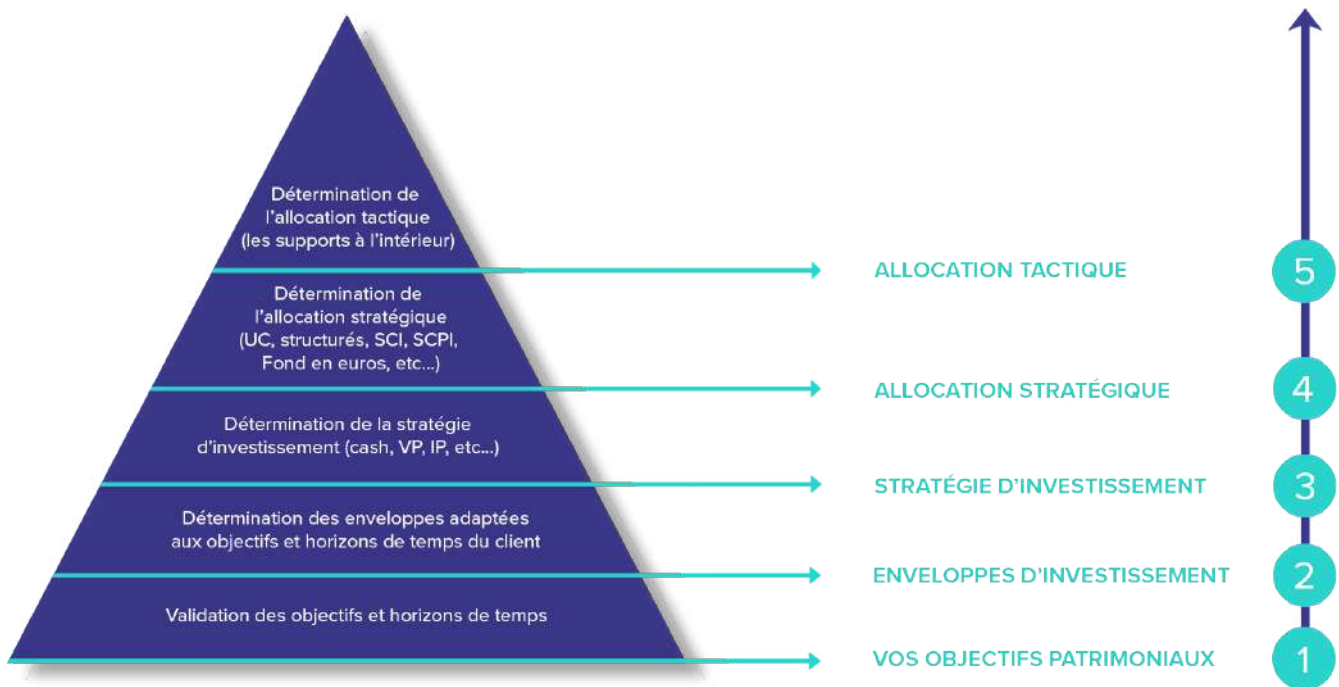
Option 2, vous décidez d'étudier l'opportunité de réaliser un investissement immobilier sous le régime du déficit foncier. Nous pouvons alors vous accompagner dans le cadre d'une stratégie globale et sur-mesure et vous accompagner dans la sélection du meilleur investissement pour vous.

Pour avancer en ce sens, le point de départ est comme toujours **le bilan patrimonial que vous devez réaliser avec un professionnel**. En effet, le bilan patrimonial vous permettra de mettre à plat votre situation et définir vos objectifs et horizon d'investissement pour trouver l'investissement adapté à votre situation.

Vous devez ensuite déterminer **la stratégie d'investissement en fonction de vos moyens (cash ou à crédit.) et de vos objectifs** une fois l'avantage fiscal purgé (revente, valorisation patrimoniale, transmission, etc..).



En attendant de nous contacter, voici un schéma de notre arbre de décision en matière d'investissement immobilier (et pas que d'ailleurs !) :



Cette façon de faire est dans notre ADN et c'est surtout notre métier de CGP !

Vous commencez à peine à nous connaître :-)



Avec gestiondepatrimoine.com,
prenez en main l'avenir de votre patrimoine



-  Gestiondepatrimoine.com
-  @GestionDePatrimoineTV
-  @gestiondepatrimoine
-  @gestiondepatrimoine.com
-  gdpatrimoine
-  Gestiondepatrimoine.com

RETROUVEZ-NOUS !



La construction d'une stratégie patrimoniale doit se faire dans le bon sens ! C'est un peu comme si vous construisiez une maison. Vous ne commencez pas par la charpente sans avoir coulé les fondations ! Pour votre patrimoine c'est pareil !

Chez Bonjour Patrimoine, nous répondons aux besoins de nos clients à travers des préconisations concrètes, impartiales et durables.

Avec nous, donnez vie à votre patrimoine !

[Découvrez-nous](#)



**Bonjour Patrimoine,
ouvrez la porte à votre patrimoine**

www.bonjourpatrimoine.fr ☎ 01 59 20 06 76