

# Déficit foncier : comment profiter du doublement du plafond ?



© 2025 Les Echos Publishing

Fiscalement, le bailleur qui donne en location des locaux nus déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Et lorsque les revenus fonciers sont soumis à un régime réel, il peut déduire certaines des charges qu'il a supportées pour la location de ces locaux.

En pratique, si, après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, un résultat négatif apparaît, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur le revenu global. Plus précisément, le déficit foncier, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), subi au cours d'une année d'imposition s'impute sur le revenu global du bailleur, dans la limite annuelle de 10 700 €.

## Une limite annuelle doublée

Afin de lutter contre les passoires thermiques, rappelons que la loi de finances rectificative pour 2022 du 1<sup>er</sup> décembre 2022 a doublé le plafond d'imputation des déficits fonciers (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €). Un doublement du plafond accordé sous certaines conditions :

– le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;

- le logement doit passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025, dans des conditions définies par le décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 ;
- les dépenses de rénovation énergétique doivent être payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

**Précision** : à la demande de l'administration fiscale, le contribuable doit fournir les devis et factures justifiant du respect des conditions du dispositif ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique établissant que le logement respecte le niveau de performance énergétique requis.

[Loi n° 2022-1499 du 1er décembre 2022, JO du 2](#)

[Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023, JO du 22](#)

© 2025 Les Echos Publishing