

Projet de loi de finances : vers un doublement du plafond d'imputation des déficits fonciers ?



© 2022 Les Echos Publishing

Fiscalement, le bailleur qui loue des locaux nus déclare ses revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers. Lorsqu'ils sont imposés selon le régime dit « du micro-foncier », les revenus fonciers bruts se voient appliqués un abattement forfaitaire de 30 % représentatif des charges. Et lorsque les revenus fonciers sont soumis à un régime réel, le bailleur peut, pour la détermination du revenu imposable, déduire certaines charges qu'il a supportées pour la location de ses biens immobiliers.

En pratique, après imputation de ses charges sur les revenus fonciers, si un résultat négatif apparaît, c'est-à-dire lorsque les charges sont supérieures aux recettes, le déficit foncier ainsi constaté peut, en principe, être imputé sur les revenus imposables. Ainsi, les déficits fonciers, provenant de dépenses déductibles (autres que les intérêts d'emprunt), par exemple des travaux d'amélioration, d'entretien ou de réparation, subis au cours d'une année d'imposition, s'imputent sur le revenu global du bailleur, dans la limite annuelle de 10 700 €.

À ce titre, afin de lutter contre les passoires thermiques,

les députés ont voté, dans le cadre des discussions autour du projet de loi de finances rectificative pour 2022, un amendement permettant de doubler le plafond d'imputation des déficits fonciers (soit 21 400 € au lieu de 10 700 €). Un doublement du plafond sous conditions :

- le déficit foncier doit être le résultat de dépenses de travaux de rénovation énergétique ;
- le bien immobilier faisant l'objet de travaux doit passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, dans des conditions définies par décret ;
- les dépenses de rénovation énergétique doivent être engagées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

[Projet de loi de finances rectificative pour 2022, enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 2 novembre 2022, n° 393](#)

© 2022 Les Echos Publishing