

Investir dans un logement ancien à rénover, dans un but locatif, vous permet de bénéficier d'une déduction de l'intégralité des charges liées à la rénovation (dépenses d'amélioration et travaux d'entretien et réparation) avant sa mise en location.

Contribuables concernés

Tout contribuable domicilié et imposé en France, soumis à une forte imposition sur le revenu (TMI de 41 % et de 45 %).

Avantages

- Le "déficit foncier" apparaît lorsque les charges foncières déductibles dû fait de la réalisation d'importants travaux sont supérieures aux loyers encaissés. Son montant vient directement se soustraire au revenu global imposable la 1^{ère} année dans la limite de 10 700€, et le solde restant peut être déduit en totalité des revenus fonciers jusqu'à épuisement de son montant, pendant 10 ans. (Déduction des frais de gestion, la souscription d'une assurance pour loyers impayés, la taxe foncière, les charges de copropriétés, les frais de diagnostics obligatoires, les travaux d'entretien et de rénovation, d'installation d'une chaudière, de nouvelles fenêtres, etc.)
- Déduction des intérêts d'emprunt imputables sur les revenus fonciers
- L'avantage fiscal est hors plafonnement global des niches fiscales. Celui-ci peut donc être utilisé pour profiter d'autres avantages fiscaux.

Conditions à respecter :

- Le logement doit être destiné à la location non meublée affectée à l'usage d'habitation principale ou secondaire du locataire
- le bien doit être mis en location jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle de l'imputation sur le revenu global
- Être soumis au dispositif déclaratif dit « régime réel d'imposition »
- Conserver toutes les factures pour justifier les déclarations à l'Administration fiscale.

N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires, devis ou entretien avec un de nos experts.