

Revenus fonciers et charges déductibles

Avec l'année blanche, nombre d'entre vous s'interrogent sur la déductibilité des travaux ou non en matière de revenus fonciers, que ce soit dans le cadre de vos SCI ou de vos investissements locatifs.

Les revenus fonciers sont générés par la location d'immeubles nus (par opposition aux meublés !).

Dans le cadre de vos SCI par exemple, vous encaissez des loyers ou d'autres recettes exceptionnelles et vous payez des charges (électricité, travaux, emprunts...). La différence représente votre résultat :

- **s'il est positif**, vous avez un bénéfice foncier imposable dans votre tranche d'imposition +17,2% de prélèvements sociaux ;
- **s'il est négatif**, vous êtes en déficit foncier.

Charges déductibles

Lorsque vous réalisez des travaux, vous pouvez les déduire de vos revenus fonciers. Vous serez attentifs à la différence de traitement entre les locaux d'habitation et les locaux professionnels. Ainsi, ne sont déductibles que les charges suivantes : les dépenses d'entretien et de réparation et les dépenses d'amélioration.

Dépenses d'entretien et de réparation

Elles concernent les locaux d'habitation et professionnels ou commerciaux. Tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre le bien immobilier en bon état, sans en modifier sa consistance, son agencement ou son équipement initial (remplacement de chaudière, d'une douche vétuste...) sont déductibles.

De même, les ravalements de façade, la réparation de la toiture, les frais de déplacement nécessaires à la réalisation des travaux et ceux liés aux études ou aux diagnostics préalables sont déductibles de vos revenus fonciers.

Il en va de même pour les travaux de réparation effectués dans ce cadre, s'ils sont indissociables de ces derniers.

Exemple : vous transformez un studio en 2 pièces ; ces travaux ne sont pas déductibles car vous modifiez la consistance de l'appartement.

Attention : les travaux d'agrandissement, de construction ou de reconstruction et ceux afférents à ces changements ne sont pas déductibles.

Dépenses d'amélioration

Concernant les locaux d'habitation

Une partie des dépenses d'amélioration est déductible, notamment tous les travaux destinés à apporter au bien un confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie. Il s'agit essentiellement de travaux tels que l'installation d'une salle de bains, d'un dispositif de sécurité contre les cambriolages ou encore la transformation de places de parking en box...

Concernant les locaux professionnels (vos SCI par exemple) ou commerciaux

Elles ne donnent lieu à déduction qu'en cas de travaux liés à la protection des locaux contre l'amiante ou à l'installation d'aménagements favorisant l'accueil des handicapés, comme l'élargissement du cheminement du portail d'entrée, l'aménagement de places de parking spécifiques ou encore l'installation de mains courantes, de barres d'appui, de poignées de rappel de portes...

Attention, il convient de distinguer les locaux d'habitation des locaux professionnels ou commerciaux.

Traitement fiscal du déficit foncier

Les travaux déductibles le sont en priorité des revenus fonciers du bien concerné par les travaux. Si les dépenses sont supérieures aux recettes, vous avez un déficit foncier. Vous pouvez le déduire de votre revenu global, dans la

limite de 10700€/an. Le surplus est reportable sur vos autres revenus fonciers durant 10 ans.

Conditions à respecter

Pour pouvoir déduire ces charges, vous devez vous engager à louer le bien au moins 3 ans après l'imputation du déficit sur le revenu global.

Année blanche

L'année blanche sera aussi une année exceptionnelle pour les déficits fonciers si votre situation s'y prête !

Vous financez 100 de travaux en 2018, sur vos biens relevant des revenus fonciers, et vous pourrez déduire 100 en 2018 de vos revenus fonciers et 50 en 2019. Mais encore faut-il avoir suffisamment de revenus fonciers pour que la formule magique fonctionne.

Exemple : revenus fonciers 64000€ - 50000€ travaux = 14000€ de bénéfices ! Mais en 2018, les revenus fonciers ne sont pas imposables (revenus courants). Par conséquent, dans ce cas précis, les travaux n'apportent rien sur le plan fiscal !

En revanche, lorsque les budgets correspondent à la situation, alors c'est un vrai bonheur !

Exemple : le Dr P. investit dans un bien à rénover à Toulon. Les travaux représentent 82% de l'investissement.

Résultat : il va neutraliser ses revenus fonciers durant 4 à 5 ans tout en se constituant un patrimoine pour la retraite, qui lui coûtera le tiers de ce qu'il aurait normalement supporté.

Catherine Bel

catherinebel@
patrimoinepremier.com
Patrimoine Premier



CIF n°A043000 CNCGP Assoc. agréée par l'AMF