

Déficit foncier : une réforme pour le plafond

Une loi publiée le 02/12/2022 a procédé à une réforme du dispositif de déficit foncier dont peut bénéficier le propriétaire-bailleur d'un logement, assujetti à l'impôt sur le revenu sous le régime d'imposition au réel, pour ses revenus fonciers. L'essentiel à savoir.

Pour le mécanisme de déficit foncier...

Déficit foncier : en bref.

Dans les conditions précisées par la doctrine fiscale (BOI-RFIBASE-30-20), un propriétaire-bailleur, assujetti à l'impôt sur le revenu sous le régime d'imposition dit au réel, peut bénéficier d'un mécanisme dit de « déficit foncier » lorsque ses charges, notamment le coût de certains travaux, excèdent ses revenus fonciers. Ce déficit, qui est reportable, peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, en principe dans la limite d'un plafond annuel fixé à 10 700 € (CGI art. 156 II 3°).

Ce qu'il faut prendre en compte.

Par arrêt de principe, le Conseil d'État a jugé le 14/10/2022 que « lorsque les revenus d'une année ont fait l'objet d'une imposition définitive, les déficits fonciers sont tenus pour entièrement et définitivement résorbés au cours de cette année et des années antérieures. Dans ces conditions, le contribuable n'est plus en droit de se prévaloir de l'existence d'un déficit foncier au titre de cette année ou d'années antérieures » et d'en demander le report sur les années suivantes (CE 14-10-2022 n° 444458). En pratique, un bailleur doit veiller à bien mentionner un déficit dans sa déclaration de revenu afférente à l'année au cours de laquelle il a été subi.

Une réforme pour le plafond...

La réforme : en bref. Lors de l'examen du second projet de loi de finances pour 2022 (PLFR2), les députés et sénateurs ont voté de concert une mesure visant à doubler le déficit foncier imputable sur le revenu global, si un bailleur fait réaliser des travaux de rénovation énergétique dans un logement considéré comme une « passoire énergétique ». Le plafond sera rehaussé, sans pouvoir excéder 21 400 € par an, à concurrence du montant des dépenses déductibles de travaux permettant à un bien classé E, F ou G par un DPE, d'être classé A, B, C ou D, au plus tard le 31-12-2025. Il faudra pouvoir justifier du nouveau classement au plus tard le 31/12/2025, sous peine de redressement fiscal. Le changement de classement devant intervenir au plus tard le 31/12/2025, un contribuable pourra « lisser ses travaux sur trois ans ».

En pratique.

Au vu des travaux parlementaires, le « déplafonnement » des déficits fonciers reportables sur le revenu global, dans la limite de 21 400 €, sera possible à hauteur des seules dépenses de travaux de rénovation énergétique (éligibles) ayant concouru à la formation du déficit foncier, en excluant celles qui ne sont pas « déductibles » en tant que telles. Ont été notamment visées des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement, des dépenses donnant lieu à la déduction d'un amortissement pratiqué au titre de certains dispositifs fiscaux (Périsso, Besson, Robien), et des dépenses ayant ouvert droit au crédit d'impôt prévu en matière d'accessibilité et d'adaptation d'un logement aux personnes âgées ou handicapées (CGI, art. 200 quater A).

Et c'est pour quand ?

En droit.

La LFR2 a été adoptée le 25/11/2022, et publiée au JO le 02/12/2022 (loi 2022- 1499 du 01/12/2022). La réforme (loi, art. 12) sera opérationnelle après parution d'un décret d'application, qui doit notamment préciser la liste des travaux permettant de bénéficier de la mesure. Notre notice sera mise à jour après parution du décret d'application.

En pratique.

La mesure concerne des dépenses de travaux (éligibles) pour lesquelles un contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à venir, ou régularisé depuis le 05/11/2022, et qui sont payées entre le 01/01/2023 et le 31/12/2025.