

Déficit foncier : la niche fiscale méconnue pour les biens à rénover

Contrairement au LMNP (location meublée), le déficit foncier s'applique à la **location nue**, au régime réel. C'est un des leviers fiscaux les plus puissants pour qui achète de l'ancien à rénover — et pourtant l'un des moins connus, faute de nom marketing.

Le principe

Quand vos charges déductibles (travaux notamment) dépassent vos loyers, vous générez un déficit. Ce déficit s'impute d'abord sur vos revenus fonciers, puis, s'il reste un solde, **sur votre revenu global** — salaires compris — dans la limite de **10 700 € par an**.

Point important : ce plafond échappe totalement au plafonnement global des niches fiscales (10 000 €/an). Le déficit foncier est un mécanisme à part.

Deux plafonds selon le type de travaux

Type de déficit	Plafond annuel imputable sur le revenu global
Travaux classiques (entretien, réparation, amélioration)	10 700 €
Travaux de rénovation énergétique (passage DPE E/F/G → D minimum)	21 400 € , dispositif prorogé jusqu'au 31/12/2027

Le doublement du plafond ne s'applique qu'à la fraction du déficit liée spécifiquement aux travaux de rénovation énergétique — pas à l'ensemble des charges.

Ce qui est déductible, et ce qui ne l'est pas

- **Déductibles** : réparation, entretien, amélioration (chauffage, isolation, électricité), taxe foncière, frais de gestion, assurance
- **Non déductibles du revenu global** : les intérêts d'emprunt. Ils restent déductibles, mais uniquement de vos revenus fonciers, jamais de votre revenu global
- **Non déductibles du tout en régime réel foncier** : les travaux d'agrandissement ou de construction neuve (ce n'est plus de la rénovation)

Exemple chiffré

Bien loué nu 700 €/mois, avec une rénovation de 18 000 € réalisée dans l'année.

Poste	Montant
Loyers annuels	8 400 €
Charges courantes	– 1 500 €
Travaux de rénovation	– 18 000 €

Intérêts d'emprunt	– 3 200 €
Déficit total	– 14 300 €
Dont imputable sur le revenu global (hors intérêts, plafonné)	10 700 €
Solde reporté sur les revenus fonciers des 10 années suivantes	400 €
Économie d'impôt (TMI 30 %)	≈ 3 210 € dès cette année

Les intérêts d'emprunt (3 200 €) restent quant à eux uniquement imputables sur les futurs revenus fonciers, pas sur le revenu global.

Le lien avec le choix SCI IR/IS

Le déficit foncier ne fonctionne qu'en direct ou via une **SCI à l'IR** (voir notre article sur le choix IR/IS). Une SCI à l'IS ne peut pas en bénéficier : elle fonctionne par amortissement, un mécanisme différent et incompatible avec le déficit foncier. Si votre stratégie repose sur ce levier, l'IS est à exclure d'office pour ce bien.

La condition à ne jamais oublier

Pour bénéficier de l'imputation sur le revenu global, vous devez **maintenir le bien en location nue pendant au moins 3 ans** après l'année d'imputation du déficit. Revendre, occuper le bien vous-même, ou le laisser vacant volontairement avant ce délai expose à une remise en cause de l'avantage fiscal, avec régularisation et intérêts de retard.

À retenir

- Le déficit foncier permet de déduire jusqu'à 10 700 €/an de son revenu global — 21 400 € si les travaux sont liés à une rénovation énergétique (passoire thermique), un plafond doublé prorogé jusqu'en 2027
- Ce mécanisme échappe au plafonnement des niches fiscales, contrairement à beaucoup d'autres dispositifs
- Les intérêts d'emprunt ne sont jamais imputables sur le revenu global, seulement sur les revenus fonciers
- Ce mécanisme n'est accessible qu'en direct ou via une SCI à l'IR — jamais à l'IS
- Si vous êtes proche du seuil IFI, l'emprunt contracté pour les travaux réduit votre patrimoine net taxable, même si les travaux eux-mêmes ne réduisent pas directement l'assiette IFI
- L'engagement de location de 3 ans minimum est une condition stricte, à anticiper avant de lancer de gros travaux

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les seuils et règles applicables évoluent régulièrement : vérifiez les montants en vigueur avec un professionnel avant toute décision.