

## **IMPOSITION DURANT LA DETENTION DE L'IMMEUBLE**

### **REGIME MICRO FONCIER - RECETTES INFERIEURES A 15.000 € / AN**

- Régime de plein droit : le résultat net est imposé au taux marginal d'imposition et aux prélèvements sociaux.
- Abattement de 30 % sur les revenus fonciers.
- Aucun déficit foncier en raison de l'abattement forfaitaire.

### **REGIME REEL**

- Régime réel (sans plafond) : le résultat net est imposé au taux marginal d'imposition et aux prélèvements sociaux.
- Déduction des charges au réel :
  - . frais de gérance
  - . Prime d'assurance
  - . Taxe foncière (hors OM)
  - . frais de gestion (20 € par local)
  - . travaux d'entretien, réparation, amélioration
  - . intérêts d'emprunt et prime d'assurance ADI

### **VENTILATION DU DEFICIT FONCIER**

- Le déficit foncier (article 156 CGI) venant des charges financières est reportable sur 10 ans sur le revenu foncier.
- Le déficit foncier venant des autres charges est reportable sur le revenu global dans la limite de 10.700 € à condition de maintenir le bien à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du dernier déficit.

### **TRAVAUX DEDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS**

Trois catégories de travaux doivent être distinguées :

- Les dépenses de réparation et d'entretien sont, sauf celles qui sont à la charge des seuls locataires, déductibles ; il s'agit des dépenses qui ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial
- Les dépenses d'amélioration sont déductibles ; il s'agit des dépenses qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble sont déductibles.

- Les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles ; il s'agit des dépenses qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

Pour un approfondissement et des exemples : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3943-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203>

### **IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE LORS DE LA CESSIION DE L'IMMEUBLE**

- La plus-value relève du régime des plus-values immobilières privées.
- Les dépenses qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu (revenu global, revenus fonciers ...) ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt ne sont plus déductibles au titre de la plus-value.
- L'abattement pour la durée de détention diffère pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu de celui des prélèvements sociaux.
- L'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.
- L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.