Les revenus fonciers

Location nue

Régime du micro foncier

- Régime de plein droit
- Il est possible de bénéficier de ce régime **jusqu'à 15 000€ de loyers** perçus annuellement. C'est pratique vous ne déclarez que le montant de vos loyers, l'administration calcul un **abattement forfaitaire de 30 %** et le résultat est soumis au barème progressif. Donc si vous percevez 1 000€ de loyer, c'est 700€ qui seront imposés.
- Les **déficits fiscaux n'existent pas** en micro foncier.

Avantage : Ce régime est **avantageux lorsque l'on a très peu de dépenses,** à défaut le régime du réel est plus adapté.

Inconvénient : Lorsque l'on a déclaré ses loyers au régime du micro foncier on est **engagé pendant 3 ans** avant de pouvoir passer au régime du foncier réel. Avant de déclarer au micro foncier faite une évaluation de vos charges sur 3 ans, il se peut, par exemple, que la copropriété envisage sous peu de faire des travaux importants.

L**ors de la revente**, au moment du calcul de la plus-value, les éventuels travaux d'amélioration, de construction, reconstruction ou d'agrandissement réalisés, sous ce régime, ne pourront être retenus. L'administration estime que le forfait de 30% inclus ce type de dépenses.

Régime du réel

- Régime sur option si loyers < 15 000€
- On pourrait penser que toutes les dépenses consenties pour le bien sont prises en comptes mais non. Par exemple, si vous ouvrez un compte bancaire dédié pour votre SCI, vous ne pourrez pas déduire les frais bancaires, si votre bien est un peu éloigné, vous ne pourrez pas déduire les frais de déplacement.

Rassurez-vous, vous pourrez déduire l'essentiel des charges liées à l'activité de location. Je vous ai préparé un tableau récapitulatif des charges déductibles.

Avantage : Le succès de ce régime réside dans le déficit foncier. Il est possible de **bénéficier immédiatement d'une réduction d'impôts** en imputant le déficit foncier sur le revenu global.
Cet avantage est limité à 10 700€ par an hors déficit résultant des intérêts d'emprunt. En pratique cela signifie que l'on peut déduire les intérêts d'emprunt du revenu global qu'à hauteur des produits.

Inconvénient : En **contrepartie de l'imputation du déficit foncier** sur le revenu global vous devrez conserver et louer le bien jusqu'au 31.12 de la 3eme année qui suit l'imputation du déficit.

Les dépenses déductibles sont limitées (voir le tableau récapitulatif)

Depuis 2012, l'état a instauré une taxe supplémentaire pour les logements inférieurs ou égale à 14 m² situés dans des zones tendues – zone A - et dont le loyer est supérieur à un plafond fixé par décret. La taxe n'est pas fiscalement déductible.

funkycompta